

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Cadolzburg-Süd" (Einfriedung) auf dem Grundstück Bubenfeldstraße 5, FlNr. 576/6, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

B-Antrag auf isolierte Befreiung v. 09.10.2024
 B-Fotos Antragsteller Bubenfeldstraße
 IMG_20240805_134122
 IMG_20240805_134157
 IMG_20240805_134209
 IMG_20240805_134328
 Luftbild

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass die vorhandene Einfriedung auf dem Grundstück Bubenfeldstraße 5 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Gem. § 9 des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg - Süd“ sind folgende Einfriedungen zulässig:
 Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen beträgt einschließlich Sockel 1,20 m über Straßenoberkante. Sockelhöhe max. 0,40 m. Ausführung in Holz, Metall oder Maschendraht zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nur zusammen mit einer Hinterpflanzung in Form einer Hecke ausgeführt werden.

Tatsächlich wurde eine Einfriedung mit einer Höhe von ca. 0,80 m bis 1,80 m bestehend aus Steinquadern errichtet.
 Im Grundstück wurden mit einem Abstand von ca. 1,00 m bis ca. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Sichtschutzelemente aus Metall mit einer Höhe von ca. 1,50 m bis 1,80 m errichtet.
 Dies ergibt eine Gesamthöhe von ca. 2,3 m bis ca. 3,60 m.

Am 24.10.2024 fand ein Gespräch mit der 1. Bürgermeisterin Sarah Höfler, dem Marktbaumeister Herrn Hankele und den Antragstellern statt. Die Antragsteller legten Fotos der Einfriedung, vor und nach der Neugestaltung, vor. Sie führten aus, dass die Terrasse bereits vor der Neugestaltung zur Straßenseite mit einer Mauer gestützt und diese mit einer Hecke verdeckt wurde.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Strom):

Die Hausanschlussleitung zum Anwesen Bubenfeldstraße 5 wurde durch die Mauer überbaut und ist im Fehlerfall nur zugänglich, wenn die Mauer im verlegten Bereich abgebaut wird. Die Reparaturkosten müssen in diesem Fall durch den Eigentümer übernommen werden, alternativ kann die Hausanschlussleitung umverlegt werden (auch auf Kosten des Eigentümers).

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Bei Grabarbeiten ist eine Beschädigung der zum Grundstück führenden Trinkwasserhausanschlussleitung zu verhindern.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Der Mischwasserkanal liegt bei diesem Bauvorhaben (Stützwand) in der Mitte der Straße. Bei einem eventuellen Abbruch ist auf die Grundstücksentwässerung zu achten.

Stellungnahme Verwaltung:

Gemäß der Aufstellung der Bauverwaltung über Befreiungen wurde bislang keine Befreiung im Hinblick auf die straßenseitige Einfriedung erteilt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass widerrechtlich errichtete abweichende Einfriedungen tatsächlich vorhanden sind. Die Antragsteller hätten bei der Neugestaltung die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachten müssen. Die Einfriedung weicht mit einer Gesamthöhe von 0,80 m bis 3,60 m vom Bebauungsplan mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,20 m (incl. Sockel) und einer maximalen Sockelhöhe von 0,40 m ab.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung (gdl. BV 2024/85) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg - Süd“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und ist über die Bubenfeldstraße erschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

§ 9 – Höhe

zulässig: Höhe der straßenseitigen Einfriedung, einschließlich Sockel 1,20 m über Straßenoberkante; Sockelhöhe max. 0,40 m.
geplant: Einfriedung mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,80 m

§ 9 – Art der Einfriedung

zulässig: Holz, Metall oder Maschendraht
geplant: Steinquader, Metallelemente (Höhe von ca. 1,50 m bis 1,80 m)

werden erteilt.

Auf die Einhaltung der Stellungnahmen Strom und Entwässerung wird hingewiesen.