

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.04.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gierersberg" (Einfriedung) auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Str. 36, Fl.Nr. 484/37, Gmkg. Cadolzburg			

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass die vorhandene Einfriedung in Form einer Gabionenwand auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Straße 36 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr: 19 „Gierersberg“ entspricht.

Für die Gabionenwand sowie weiteren Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Befreiungen beantragt.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen:

§ 17

Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen vom öffentlichem Straßenraum ist nicht oder wenn, dann nur durch vertikale Holzlattenzäune max. Höhe 0,80 m zulässig.

Mauern oder anderer Zaunarten sind nicht zulässig.

Die Zaunpfosten dürfen nicht stärker als 12/12 cm sein.

Die Abgrenzung zwischen den Privatgärten kann alternativ dazu auch als Maschendrahtzaun, Höhe max. 0,80 m, Farbe grau ausgeführt werden.

§ 18

Stützmauern sind in öffentlichen und privaten Bereichen nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.

Es wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Punkt 1:

zulässig vertikaler Holzlattenzaun, max. Höhe 0,80 m. Mauern oder andere Zaunarten sind nicht zulässig (§ 17 Bebauungsplan).

geplant: Gabionenwand (Süden) als Sichtschutz mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,07 m auf eine Länge von 25 m an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 484/5 als Einfriedung

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der errichteten Gabionenwand handelt es sich um eine Einfriedung – keine Stützmauer.

Die Keller-Wohnung wurde erst später genehmigt.

Für die vom Antragsteller genannte Gabionenwand in der Valentin-Fürstenhöfer Str. 1-3 liegt keine Genehmigung vor.

Für die nördliche Grundstücksgrenze wurde die Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer (Höhe im Mittel 0,50 m) in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.10.2021 erteilt.

Punkt 2:

- zulässig: Abgrenzung zwischen den Privatgärten kann alternativ auch als Maschendrahtzaun, Höhe max. 0,80 m, Farbe grau ausgeführt werden (§ 17 Bebauungsplan).
- geplant: Doppelstabmattenzaun (zum nördlich gelegenen Grundstück) mit Einfädungen, Höhe 1,80 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

An dieser Stelle kann ein Doppelstabmattenzaun errichtet werden. Die zulässige Höhe von 0,80 m wird mit 1,80 m deutlich überschritten. Es könnte als Kompromiss die Höhe belassen werden. Die Einfädungen sind ab einer Höhe von 0,80 m zu entfernen. Bei weiteren Anträgen im Gebiet „Gierersberg“ müsste jedoch ebenso verfahren werden.

Für die vom Antragsteller angeführte Ulmenstraße 12 wurde keine Befreiung erteilt. Das Vorhaben wurde 2008 als verfahrensfrei eingestuft.

Punkt 3:

- zulässig: vertikaler Holzlattenzaun, max. Höhe 0,80 m. Mauern oder andere Zaunarten sind nicht zulässig (§ 17 Bebauungsplan).
- geplant: Doppelstabmattenzaun (Osten) zum angrenzenden öffentlichen Weg, Höhe 1,00 m

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Doppelstabmattenzaun anstelle eines Holzzaunes (§ 17 Bebauungsplan) ist ebenso wie die Zaunhöhe an dieser Stelle vertretbar.

Punkt 4:

- zulässig: Stützmauern sind in öffentlichen und privaten Bereichen nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.
- geplant: Auf dem Grundstück (Nord-Osten) wurden zwischen dem privaten Garten und dem Bereich der Mülltonnen L-Steine errichtet. Der darauf errichtete Doppelstabmattenzaun hat eine Höhe von 0,80 m.

Punkt 5:

- zulässig: Stützmauern sind in öffentlichen und privaten Bereichen nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.
- geplant: Auf dem Grundstück (Westen) wurden zwischen dem privaten Garten und den angrenzenden Stellplätzen L-Steine errichtet. Der darauf errichtete Doppelstabmattenzaun mit Einfädungen hat eine Höhe von 0,90m. Hierbei handelt es sich nicht um eine Einfriedung, da die Anlage innerhalb des Grundstücks errichtet wurde. Stützmauern sind jedoch auch hier nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung: zu den Punkten 4 und 5:

Für den vom Antragsteller angeführte Hainbuchenweg 4 wurde die Befreiung für eine Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Grenze neu vermessen wird. Die Stützmauer sollte demnach auf dem Grundstück errichtet werden. Die Grenze sollte mit Einverständnis des Nachbarn um 1,5 m in die nördliche Richtung verschoben werden. Die Vermessung ist nie erfolgt. Die Mauer steht widerrechtlich auf der Grundstücksgrenze.

Für die vom Antragsteller angeführte Buchenstraße 15 / 15a wurde eine Befreiung nicht erteilt – vom Landratsamt Fürth wurde der Rückbau gefordert.

Der Ausschuss hat bereits grundsätzlich beschlossen, Abweichungen bei festgelegten und zulässigen Maschendrahtzäunen bezüglich der Ausführung mit Doppelstabmattenzäunen zu erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu folgend vorliegenden Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gierersberg“ zu erteilen:

Punkt 1:**zulässig:**

vertikaler Holzlattenzaun, max. Höhe 0,80 m. Mauern oder andere Zaunarten sind nicht zulässig (§ 17 Bebauungsplan).

geplant:

Gabionenwand (Süden) als Sichtschutz mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,07 m auf eine Länge von 25 m an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 484/5 als Einfriedung

Punkt 2:**zulässig:**

Abgrenzung zwischen den Privatgärten kann alternativ auch als Maschendrahtzaun, Höhe max. 0,80 m, Farbe grau ausgeführt werden (§ 17 Bebauungsplan).

geplant:

Doppelstabmattenzaun (zum nördlich gelegenen Grundstück) mit Einfädungen, Höhe 1,80 m.

Punkt 3:**zulässig:**

vertikaler Holzlattenzaun, max. Höhe 0,80 m. Mauern oder andere Zaunarten sind nicht zulässig (§ 17 Bebauungsplan).

geplant:

Doppelstabmattenzaun (Osten) zum angrenzenden öffentlichen Weg, Höhe 1,00 m

Punkt 4:**zulässig:**

Stützmauern sind in öffentlichen und privaten Bereichen nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.

geplant:

Auf dem Grundstück (Nord-Osten) wurden zwischen dem privaten Garten und dem Bereich der Mülltonnen L-Steine errichtet. Der darauf errichtete Doppelstabmattenzaun hat eine Höhe von 0,80 m.

Punkt 5:**zulässig:**

Stützmauern sind in öffentlichen und privaten Bereichen nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.

geplant:

Auf dem Grundstück (Westen) wurden zwischen dem privaten Garten und den angrenzenden Stellplätzen L-Steine errichtet. Der darauf errichtete Doppelstabmattenzaun mit Einfädungen hat eine Höhe von 0,90m.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Einfriedung, da die Anlage innerhalb des Grundstücks errichtet wurde. Stützmauern sind jedoch auch hier nicht zulässig.