

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.06.2025	öffentlich	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

Anlagen:

20250225 Fotos
20250310 Beschlussbuchauszug
20250407 Beschlussbuchauszug
B-20250507 Antrag Befreiung Norden und auf dem Grundstück
B-20250507 Antrag Befreiung Süden Gabionenwand
B-20250512 Stellungnahme des Antragstellers
Fotos aus 2023
Lufbild

Sachverhalt:

Die Einfriedung war bereits Tagesordnungspunkt der Sitzungen am 10.03.2025 und 07.04.2025. Diverse Punkte der Sitzung vom 07.04.2025 wurden genehmigt (siehe beiliegende Beschlussbuchauszüge).

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Gierersberg“ beinhaltet folgende Festsetzungen:

§ 17

- Abgrenzungen vom öffentlichen Straßenraum sind nur durch vertikale Holzlattenzäune mit max. 0,80 m Höhe zulässig.
- Mauern oder andere Zaunarten sind nicht erlaubt.
- Zaunpfosten max. 12 × 12 cm.
- Zwischen Privatgärten ist alternativ ein grauer Maschendrahtzaun (max. 0,80 m Höhe) zulässig.

§ 18

- Stützmauern sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich unzulässig.
- Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen auszugleichen.

Nach einem gemeinsamen Ortstermin am 22.04.2025 mit Marktbaumeister Beyer, Herrn Wolf vom Landratsamt Fürth sowie dem Antragsteller wurde nun ein Antrag auf isolierte Befreiung zu folgenden bereits abgelehnten Punkten vorgelegt:

Punkt 1: Gabionenwand (Südseite)

Zulässig: Vertikaler Holzlattenzaun, max. Höhe 0,80 m.

Geplant: Erhaltung der bestehenden Gabionenwand (Höhe: 0,80 m bis 1,07 m) auf ca. 25 m Länge.

Vorschlag des Antragstellers: Verkleidung der Gabionenwand (vollständig oder teilweise) mit Holzlatten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorgeschlagenen Verkleidung mit vertikalen Holzlatten (vollständig) kann aus gestalterischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden. Die baurechtlich unzulässige Ausführung als Gabionenwand sowie die Überschreitung der zulässigen Höhe bleiben davon unberührt. Für die abweichende Bauart sowie die Überschreitung der Höhe ist daher zwingend eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Verkleidung mit Holzlatten wäre aufgrund der grenzständigen Gabionenwand bereits auf dem Grund der Gemeinde.

Punkt 2: Doppelstabmattenzaun (Nordseite)

Zulässig: Maschendrahtzaun, grau, max. 0,80 m.

Geplant: Beibehaltung eines vorhandenen Doppelstabmattenzauns mit 1,80 m Höhe; teilweise Einfädungen bis 1,20 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgefundene Ausführung stellt eine klare Abweichung von den Festsetzungen dar – sowohl hinsichtlich der Zaunart (mit Füllung) als auch hinsichtlich der Höhe (1,80 m statt 0,80 m). Diese Ausführung ist nicht vom Bebauungsplan gedeckt und bedarf daher ebenfalls einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung (gdl. 2025/15) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gierersberg“ (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich

Beschluss 1 – Gabionenwand (Südseite):

zulässig:

Vertikaler Holzlattenzaun, max. Höhe 0,80 m. Mauern oder andere Zaunarten sind nicht zulässig.

geplant:

Erhaltung der bestehenden Gabionenwand mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,07 m auf einer Länge von 25 m an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 484/5.

Die Gabionenwand wird vollständig mit senkrechten Holzlatten verkleidet.

Beschluss 2 – Doppelstabmattenzaun (Nordseite):

zulässig:

Maschendrahtzaun, Farbe grau, max. Höhe 0,80m.

geplant:

Der bestehende Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m bleibt bestehen; die Einfädungen bleiben bis zu einer Höhe von 1,20 m erhalten.

werden erteilt.

