



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Seugen II 1. BA“ Änderung der örtlichen Bauvorschriften und Regelungen zu Ordnungswidrigkeiten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Seugen II, 1.BA“ wurde durch den Gemeinderat am 01.10.2014 gefasst. Der Bebauungsplan ist am 09.10.2014 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ist am 13.10.2016 in Kraft getreten.

Derzeit gelten für die Gestaltung folgende unter B. Örtliche Bauvorschriften 4. aufgeführten Bestimmungen:

4. Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Maschendrahtzäune sind dort nur innerhalb einer lebenden Einfriedigung erlaubt.

Einfriedigungen haben zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg“ einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Stützmauern und Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen sind, soweit nichts anderes festgelegt ist, nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Beim Modellieren des Geländes darf der Böschungswinkel max. 30° (Grad) betragen.

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen gem. Artenliste Pfg 7 als geschnittene Hecken mit dahinterliegenden Spann- und Maschendrahtzäunen zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen mit Hecken gem. Artenliste Pfg 7 oder hinterpflanzten Drahtzäunen zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Im Zuge der Aufsiedlung des Baugebiets werden die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen, Mauern, Geländemodellierung häufig nicht eingehalten. Meist werden die Einfriedigungen, auch Mauern, zu hoch ausgeführt oder Zäune nicht hinter Hecken errichtet und die Vorgaben zur Modellierung der Grundstücke nicht eingehalten.

Die derzeitige Regelung zu den gestalterischen Vorschriften kann in Teilen missverständlich bzw. überreguliert sein; dabei ist das Ziel dieser Änderung eine möglichst einfache, eindeutige Regelung, die sowohl den ursprünglichen Gestaltungsabsichten Rechnung trägt als auch die neueren Erkenntnisse im Zuge der Aufsiedlung berücksichtigt.

Im Gestaltungshandbuch „Obere Seugen II, 1. BA“ ist zu Zäunen und Hecken unter anderem folgendes ausgeführt:

Das neue Baugebiet wirkt offen und angenehm, wenn die Privatgärten nicht durch Zäune und Hecken abgegrenzt werden. Die öffentlichen Räume erscheinen großzügiger, was auch dem Ausblick aus dem eigenen Garten zu gute kommt ... „Ziel der bauordnungsrechtlichen Regelung ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken. Durch die örtlichen Bauvorschriften über Einfriedigungen und deren Gestalt soll ein „Einmauern“ der Grundstücke vermieden werden, d.h. das offene Erscheinungsbild und der offene, durchgrünte Charakter des Baugebiets sollen gefördert werden.

Deshalb sollen die Grundstücke im vorderen Teil, d. h. an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite, soweit als möglich, offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht

weiter einschränken. Es wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgartenflächen weitgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes einzubeziehen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen daher wie folgt neu gefasst werden:

a) Einfriedigungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig; Mauern (auch Stützmauer) sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen oder privaten Flächen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedigungen bis 1,20 m über der angrenzenden öffentlichen oder privaten Fläche und Hecken mit dahinterliegenden Zäunen sowie der Zulässigkeit von Mauern bis 0,5 m soll den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen. Höhere Einfriedigungen können das Ortsbild negativ beeinflussen.

Die Maßgaben zu den Einfriedigungen zielen daher einerseits auf die Möglichkeit für die Bauherren ab, dem Bedürfnis nach Privatheit/Abgrenzung zu entsprechen, andererseits verfolgen sie aber auch das städtebauliche Ziel, eine Offenheit und Transparenz innerhalb der Gartenzone zu sichern und damit den Freiraum im Vorgartenbereich möglichst weitgehend trotz der entstehenden Privatheit in städtebaulicher Hinsicht erlebbar zu machen.

Die Regelungen sollen aus Gründen des Nachbarschutzes auch für die privaten Bereiche zwischen den Grundstücken gelten. Es soll vermieden werden, dass durch höhere Mauern und Einfriedigungen eine Beeinträchtigung der jeweiligen Gegenseite erfolgt. Die maximale Höhenfestsetzung von 1,20 m für die Einfriedigung stellt dabei einen Kompromiss aus Schutzbedürfnis (z. B. Kinder, Hunde) und der genannten städtebaulichen Zielsetzung dar.

Der Begriff Einfriedigung umfasst dabei alle Arten von Einfriedigungen, wie Hecken, Zäune, Sichtschutzelemente etc.

Die Regelung zum Bezugspunkt soll die einfache Bestimmung der Höhe der Einfriedigung ermöglichen. Zwischen privaten Grundstücken kann dabei der Bezugspunkt auch einvernehmlich zwischen den Angrenzern anhand der vorgesehenen Geländeneiveaus festgelegt werden.

Die Regelungen zur Höhenbegrenzung gelten für alle Arten von Mauern (Stütz – und Sockelmauern ...). An Stützmauern zur Erhöhung der Geländeoberfläche darf das Gelände mit einem Böschungswinkel von maximal 30° (Grad) anschließen.

Für den Fall einer von der Grundstücksgrenze zurückversetzten Einfriedigung gelten in gleicher Weise die Regelung zur Höhenbestimmung, d. h. der Bezugspunkt ändert sich nicht.

b) Einfriedigungen in Form von Zäunen und Sichtschutzelementen dürfen zur öffentlichen Fläche nur hinter geschnittenen Hecken gem. Artenliste Pfg. 7 errichtet werden.

Durch diese Regelung soll ein „Einmauern“ der Grundstücke vermieden werden, d.h. das offene Erscheinungsbild und der offene, durchgrünte Charakter des Baugebiets sollen gefördert werden. Zäune in unterschiedlichsten Varianten, Stabgitterzäune (auch mit Sichtschutzeinflechtung), Holzzäune, Sichtschutzelemente,... tragen nicht zu dieser Zielsetzung bei und sollen daher zur öffentlichen Fläche hin von einer Hecke verdeckt werden. Im Bereich zwischen privaten Grundstücken wird kein Bedarf für diese Regelung gesehen, da hier anderweitige Möglichkeiten zur Abschirmung bzw. gegenseitigen Abstimmung bestehen.

c) Einfriedigungen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg“ einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass für die Nutzung des Feldweges (Landwirtschaft) keine Einschränkungen durch unmittelbar an der Grundstücksgrenze aufgestellte Einfriedigungen bzw. deren Beschädigung auftreten.

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Mit dieser Regelung soll die Möglichkeit einer Ahndung von Verstößen verbessert werden. Derzeit fehlt diese Sanktionsmöglichkeit.

Die vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange. Daher wird auf eine weitere Prüfung verzichtet.

Aufgestellt: 29.08.2019/14.01.2020
Lauffen am Neckar/Stadtbauamt
Stadtplanung SG1