



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

130/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	31.10.2023
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	14.11.2023	öffentlich

Befestigung eines neuen Grundstückzauns und Hoftors Fl.Nr. 2000/104, Nordring 19a, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg lehnt den Antrag der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 2000/104, Nordring 19a, auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für das o. g. Bauvorhaben ab.

Sachverhalt:

Die Eigentümerin des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2000/104, Nordring 19a, beantragt zur Befestigung eines neuen Grundstückzauns und Hoftors am 04.10.2023 eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand“. Die geplante Einfriedung soll als Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Die Errichtung einer Mauer, einer Einfriedung bzw. eines Sichtschutzzauns ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m grundsätzlich verfahrensfrei zulässig. Die Verfahrensfreiheit nach der BayBO entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand“.

Im Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand“ sind folgende Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen festgesetzt:

„Feste Einfriedungen sind bei der Reihenhausbebauung unzulässig. In den Vorgärten sind Rasenflächen und Strauchgruppen anzupflanzen. Sonstige Einfriedungen sind max. 1,30 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszuführen. Maschendrahtzäune an Metallrohrpfosten sind zu hinterpflanzen. Holzzäune sind zu bevorzugen.“

Bei dem o. g. Baugrundstück handelt es sich nicht um eine Reihenhausbebauung, weshalb feste Einfriedungen grundsätzlich zulässig sind. Es ist das festgesetzte Maß der Einfriedung – max. 1,30 m – einzuhalten.

Die Eigentümerin beabsichtigt die Einfriedung straßenseitig auf die gesamte Länge des Grundstücks (ca. 24,50 m) sowie an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 5,00 m zu errichten.

Der Teil der Einfriedung, welcher an der östlichen Grundstücksgrenze verläuft (5,00 m) sowie ein Teil der straßenseitigen Einfriedung (ca. 16,50 m) sollen eine Höhe von max. 1,30 m aufweisen und damit die Festsetzung des Bebauungsplans einhalten. Eine isolierte Befreiung ist hierfür somit nicht notwendig.

Der restliche Teil der straßenseitigen Einfriedung (8,00 m) soll mit einer Höhe von 2,00 m errichtet werden. Zu einer Realisierung bedürfte es einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand“ (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinden sind für die Erteilung solcher isolierten Befreiungen für verfahrensfreie Bauvorhaben zuständig (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden, wenn die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die nachbarrechtlichen Interessen berücksichtigt werden.

Die Grundstückseigentümer der angrenzenden Fl. Nrn. 2000/103, 2000/117 und 2000/124 haben dem Vorhaben zugestimmt. Die Grundstückseigentümer der angrenzenden Fl. Nrn. 3120/139 (Rhönstraße 13) und 3120/98 (Böhmerwaldring 10a, 10b, 10c) wurden nicht beteiligt, da diese aufgrund der südlichen Lage nicht direkt vom Bauvorhaben betroffen sind.

In der umliegenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlichen Ortsrand“ gibt es keine genehmigten, vergleichbaren Abweichungen (Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m).

Es wurden zwei Einfriedungen mit jeweils einer Abweichung der max. festgesetzten Höhe genehmigt; beide Einfriedungen sind 1,80 m hoch. Die Genehmigung der beantragten isolierten Befreiung würde daher einen Präzedenzfall schaffen. Die Gemeindeverwaltung hat der Eigentümerin mitgeteilt, dass verwaltungsseitig lediglich eine Höhe von 1,80 m genehmigt werden könnte. Die Eigentümerin hält an der Beantragung der Einfriedung mit einer max. Höhe von 2,00 m fest.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
