



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

044/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	21.03.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	29.03.2022	öffentlich

### **Errichtung einer Mauer Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, Niedernberg**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg genehmigt den Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für das o. g. Bauvorhaben.

#### **Sachverhalt:**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 5880/6, Am Wasserturm 12, beantragt zur Errichtung einer Einfriedung am 21.03.2022 eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“. Die geplante Einfriedung soll aus einer Kombination aus Gartenmauer (Betonsteine) und Holzelementen mit einer maximalen Höhe von 1,80 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 „Westlicher Ortsrand Teil I“.

Im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil I“ sind folgende Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen festgesetzt:

„Die Baugrundstücke sind zur Kreisstraße hin mit Einfriedungen ohne Toröffnungen zu versehen. Einfriedungen sind höchstens 1,30 m hoch (Sockelhöhe 0,50 m, Zaunhöhe 0,80m) und im Straßenzug einheitlich aussehend, auszuführen. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.“

Das Grundstück liegt nicht an der Kreisstraße, weshalb in diesem Fall die Vorgabe bzgl. der Toröffnungen nicht relevant ist. Dennoch ist das festgesetzte Maß der Einfriedung einzuhalten. Der Eigentümer beabsichtigt an einem Teil der westlichen sowie an einem Teil der südlichen Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von max. 1,00 m zu errichten. Dies hält die o. g. Festsetzungen ein. Eine isolierte Befreiung ist hierfür somit nicht notwendig. Am restlichen Teil der südlichen sowie an einem Teil der östlichen Grundstücksgrenze soll eine Mauer mit einer

Höhe von max. 1,80 m errichtet werden. Zu einer Realisierung bedürfte es einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ (§ 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. 5880/4 (Am Wasserturm 8), 5880/56 (Am Wasserturm 14), 5880/7 (Am Wasserturm 10) und 5880/14 (Am Wasserturm 7) haben dem Vorhaben zugestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ gibt es keine genehmigten, vergleichbaren Abweichungen im Hinblick auf die Höhe von Mauern und Zäunen. Jedoch gelten als Einfriedung im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO auch Hecken und sonstige geschlossene Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern (Kommentar Busse/Kraus zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO). Aus diesem Grund würde für eine Hecke mit einer Höhe über 1,30 m (Festsetzung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“) grundsätzlich eine isolierte Befreiung benötigt.

Vergleichbar ist demnach eine deutlich über 1,30 m hohe Hecke welche sich in der unmittelbaren Umgebung des o. g. Grundstücks befindet und ohne eine solche Befreiung angepflanzt wurde. Allerdings ist mangels der Genehmigung der Hecke kein Präzedenzfall gegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---