



## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gageneck“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **1. Erfordernis der Planung**

Das Baugebiet ist in den rückwärtigen Bereichen rechtlich als reine Grünfläche geprägt. Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Geräteschuppen sind nur innerhalb des Baufensters oder im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig. Aufgrund der Grundstücksgrößen gerade bei freistehenden Einzelhäusern und deren Zuschnitt sind vor allem bei Bauvorhaben, die ohne Keller ausgeführt werden, kaum genügende Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte möglich.

Zum einen wird dadurch die Attraktivität der Grundstücke eingeschränkt, zum anderen wird durch diese Regelung in Nr. 4.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ein derartig großer Eingriff geschaffen, der im Vergleich zu anderen Baugebieten nicht haltbar scheint.

Des Weiteren führen die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.2) zu einem Missverhältnis der umsetzbaren Einfriedungen.

Während Zäune und Hecken zwischen den Privatgrundstücken zulässig sind, können keine Sichtschutzelemente aus Holz o.ä. Stoffen verwendet werden. Die Erfahrung aus anderen Baugebieten zeigt jedoch, dass Regelungen möglich sind, die keine ungewollten städtebaulichen Fehlentwicklungen mit sich bringen.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Um den Konflikt zwischen behutsamer Überbauung der Grundstücke und der Möglichkeit zum Abstellen von Gartengeräten bzw. Bewirtschaftung der Gärten und/oder deren freizeitliche Nutzung zu bewältigen, soll es den Grundstückseigentümern ermöglicht werden, eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO (weiterhin ausgenommen: Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung sowie fernmeldetechnische Sendeanlagen) zu realisieren. Dabei sind jedoch maximale Maße wie der umbaute Raum, eine Höhenbeschränkung sowie Mindestabstände zum öffentlichen Raum, v.a. dem Straßenraum einzuhalten; gerade im Vorgartenbereich sollen neben Gärten weiterhin auch nur Stellplätze möglich sein. Hierdurch kann den Eigentümern eine weitere, in Einzelfällen bereits illegal hergestellte Nutzung ermöglicht werden. Die Nutzungsobergrenze bildet jedoch auch weiterhin § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung von 1990.

Hierzu war auch eine Anpassung der Nr. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Somit kann das Baugrundstück unter Anrechnung der Anlagen nach Nr. 2.1 letzter Satz bis zu 60% genutzt werden.

Um den Konflikt zwischen einer weiterhin auch weitestgehend freien und grünen Gartenlandschaft und der Möglichkeit der Schaffung einer Privatsphäre im rückwärtigen Gartenbereich bewältigen zu können, sollen neben Zäunen und Hecken auch Sichtschutzelemente z.B. aus Holz, Plastik oder ähnlichen Stoffen zugelassen werden; Trockenmauern oder ähnliche Systeme sollen jedoch weiterhin nicht zulässig sein. Diese sollen aber auf 4,0m Länge und 1,80m Höhe beschränkt

werden. Die restlichen Flächen können dann – wenn gewünscht – mit einem Zaun oder einer Hecke ebenfalls mit einer Höhe von 1,80m eingefriedet werden.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Finanziell: keine  
Umwelt & Natur: keine

Walzbachtal, 16.04.2012