



**Stadt Lauffen am Neckar**

## **Begründung zur**

### **2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Seugen II 1. BA (erste Änderung)“**

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 Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren ist am 13.10.2016 in Kraft getreten.

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

Die derzeitige Regelung zur den gestalterischen Vorschriften kann in Teilen mißverständlich bzw. überreguliert sein; daher 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. Bauabschnitt“ 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 Regelungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken. Durch die örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen 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 Vorgartenfläche weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes einzubeziehen.

- a) *Einfriedigungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig; Mauern 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 zu 1,20 m über der angrenzenden öffentlichen oder privaten Fläche und dahinterliegenden Zäunen sowie der Zulässigkeit von Mauern bis 0,50 m soll den Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen. Höhere Einfriedungen 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 hohe Mauern und Einfriedigungen eine Beeinträchtigung der jeweiligen Gegenseite erfolgt. Die maximale Höhenfestsetzung von 1,2 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 gilt für alle Arten von Mauern (Stütz- und Sockelmauern...). An Stützmauern zur Erhöhung der Geländeoberfläche darf das Gelände mit einem Böschungswinkel von max. 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) Beim Modellieren des Geländes darf der Böschungswinkel max. 30° betragen.*

Durch die Topografie des Baugebietes ist im natürlichen Geländeverlauf häufig keine vollständig ebene Gartenfläche möglich. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass erforderliche Modellierungen einen harmonischen Übergang der verschiedenen Geländeneiveaus zwischen privater Gartenfläche und öffentlicher Fläche sowie privaten Flächen ermöglichen und einengende Situationen vermieden werden.

*a) Einfriedigungen in Form von Zäunen dürfen zur öffentlichen Fläche nur hinter geschnittenen Hecken errichtet werden.*

Durch dies 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 Privatgrundstücken wird kein Bedarf für diese Regelung gesehen, da hier anderweitige Möglichkeiten zur Abschirmung bzw. gegenseitigen Abstimmung bestehen.

- a) Einfriedigungen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg“ einen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass für die Nutzer 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, wer den aufgrund § 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 der Ahndung von Verstößen verbessert werden. Derzeit fehlt diese Sanktionsmöglichkeit.

Die vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange, daher wird auf eine weitere Prüfung verzichtet.

Aufgestellt: 29.08.2019  
Lauffen a.N. / Stadtbauamt  
Stadtplanung SG 1