



**Sitzungsvorlage**  
**630/347/2018**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 12.07.2018	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01, Az.: ABW0008/2017, 630/B7		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.07.2018	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	02.08.2018	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	07.08.2018	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Abweichungsantrag hinsichtlich der Höhenüberschreitung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 6927 am westlichen Ortsrand der Gemarkung Mörzheim

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MH 6 hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen zu.

**Begründung:**

Nach dem vorliegenden Abweichungsantrag sollen auf dem Grundstück Fl. Nr. 6927, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist, Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche hin nachträglich genehmigt werden.

Der Eigentümer hat das Grundstück 2009 mit einem Einfamilienhaus, einem Carport und 2 Jahre später mit einer bis zu 1,70 m hohen Einfriedung bebaut.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MH 6 der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Höhe von 1,25 m, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes, nicht überschreiten.

Im südlichen und westlichen Grundstücksbereich zur öffentlichen Grünfläche und zur Heuchelheimer Straße hin wurde die Einfriedung mit unterschiedlichen Elementen als Holzzaun, Gabionenwand und Buchenhecke errichtet. Auf einer Länge von 10 m wird die zulässige Höhe um 25 cm und in einem Abschnitt von 2,50 Länge um 45 cm überschritten. Durch die unmittelbare Nähe zur Heuchelheimer Straße ist ein höheres Bedürfnis nach Sicht- und Lärmschutz nachvollziehbar. Durch die unterschiedlich langen und hohen Einfriedungselemente aus 3 verschiedenen Materialien verzahnt sich das Grundstück des Bauherrn gut mit dem Außenbereich. Die gewählte Einfriedung stellt eine gestalterisch gute und hochwertige Lösung trotz Höhenüberschreitung dar.

Das Vorhaben kann nur unter Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MH 6 zugelassen werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abweichungen hinsichtlich der Höhe der Einfriedung wurden in dem Baugebiet bereits mehrfach zugelassen. Es wurden bereits mehrere Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m in den hinteren Grundstücksbereichen genehmigt. Da sich das Vorhaben gut in die Umgebung einfügt und somit den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, wenn die Randbegrünung im Übergang zu offenen Landschaft entsprechend den Vorgaben des Umweltamtes realisiert werden.

Mit der Genehmigung soll der Bauherr die Auflage erhalten auf der öffentlichen Grünfläche zur freien Landschaft hin Ausgleichpflanzungen vorzunehmen. Zur Pflege und zum Unterhalt ist hierfür ein Nutzungsvertrag zwischen Bauherr und Stadtverwaltung abzuschließen.

Nachbarliche Interessen werden nicht berührt, da die abweichende Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche hin erfolgt.

Aus o. g. Gründen wird seitens der Verwaltung empfohlen dem Vorhaben, einschl. der erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MH 6, zuzustimmen.

**Auswirkungen:**

- Keine -

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss
- Anlage 3: Ansichten
- Anlage 4: Foto

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

