

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	13.12.2022	öffentlich

Errichtung einer Stützmauer und aufgesetzter Zaunanlage, Erweiterung Terrassenfläche, Lupinenweg 15 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Erweiterung der Terrassenfläche, der Zuwegung zur Terrasse sowie für die Errichtung einer Stützmauer mit aufgesetzter Zaunanlage wird hergestellt

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Lupinenweg 15 in Oberndorf soll die vorhandene Terrasse auf der Westseite des Gebäudes von 3,30 m² auf 6,38 m² erweitert werden. Des Weiteren ist eine Zuwegung zur Terrasse von der Süd- und Nordseite geplant.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll außerdem die Einfriedung erneuert werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Stützmauer (Betonpalisaden) mit einer Höhe von max. 0,90 m. Ab der Südhälfte verläuft die Stützmauer dann stufig abfallenden bis auf Straßenniveau. Auf die Stützmauer soll des Weiteren eine Zaunanlage in Form eines Doppelstabmattenzauns gesetzt werden mit einer Höhe von 1,40 cm. Die komplette Einfriedung (Stützmauer mit Zaun) wird somit mit einer Gesamthöhe zwischen 1,40 m bis max. 2,30 m ausgeführt. Mit der geplanten Stützmauer (Betonpalisaden) wird 14 cm von der Straßenkante abgerückt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühl Erweiterung“ aus dem Jahr 2000. Die überbaubare Grundstücksgrenze ist durch Baugrenzen festgelegt.

Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) hergestellt werden. Zu Einfriedungen enthält der Bebauungsplan unter Ziffer 5 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen folgende Regelungen:

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- Lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,50 m
- Holzzäune: max. 1,20 m
- Massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,50 m
geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen

Mit der Erweiterung der Terrasse wird unüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Die geplante Einfriedung überschreitet die zulässige Höhe. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher erforderlich.

Die beantragten Befreiungen wurden seitens der Bauherrschaft wie folgt begründet:

„Die erweiterte Terrassenfläche macht eine Nutzung für Familien mit einer projektierten Erweiterung um 1,40 m auf eine neue Gesamttiefe von 2,90 m erst vernünftig nutzbar (Tischbestuhlung mit Stühlen etc.). Da das Gebäude an einem markant abfallenden Gelände liegt ist eine andere Terrassenfläche auf dem Grundstück nicht auszuweisen, dies macht auch die beantragte Palisadenstützwand erforderlich. Die Stützmauer ist zur Geländemodellierung im Terrassenbereich erforderlich. Die darauf angepasste Zaunanlage mit 140 cm ist erforderlich, da zwei große Hunde gehalten werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen die geplante Terrassenerweiterung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Das Einvernehmen für die geplante Einfriedung kann aus Sicht der Verwaltung hergestellt werden, da die Einfriedung in unterschiedliche Bereiche eingeteilt ist und nicht durchgängig in einer Höhe von 2,30 m zur Ausführung kommen wird. Mit dem Doppelstabzaun handelt es sich außerdem um eine offene Zaunvariante. Der Eindruck einer „Einmauerung“ wird damit vermieden. Auch seitens der Baurechtsbehörde wurde bereits signalisiert, dass eine Befreiung für das geplante Vorhaben vorstellbar ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass im gleichen Baugebiet bereits eine vergleichbare Einfriedung mit Stützmauer zur Ausführung gekommen ist.

Anlage/n:

Lageplan

Ansicht West

Ansicht Nord und Süd