

Gemeinde Seefeld



1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzstraße“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

vom 20.07.2021

1. Anlass und Ziele der Planung

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Einheimischenmodell am Höhenrücken in Hechendorf wurde der Bebauungsplan „Spitzstraße“ aufgestellt, der mit Bekanntmachung vom 13.04.2017 rechtsverbindlich wurde.

Im Zuge der Umsetzung des Baugebietes wurden in den rückwärtigen Gartenbereichen der meisten Doppel- und Reihenhausgrundstücke zwischen den Terrassen Sichtschutzwände durch die Anwohner errichtet. Die Installierung derartiger Vorrichtungen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Spitzstraße“ i.d.F. vom 04.04.2017 bislang jedoch nicht vorgesehen, um eine durchgängige Besonnung und Belüftung zu gewährleisten und der ohnehin sehr dichten Bebauung einen etwas offeneren Charakter zu verleihen. Allerdings ist nachvollziehbar, dass die Anwohner zum Schutz der Privatsphäre zumindest im Terrassenbereich eine optische Abschirmung zum Nachbarn anstreben.

Sofern die Zulässigkeit entsprechender Sichtschutzwände auf ein verträgliches Maß beschränkt wird, sollte eine Vereinbarkeit von Schutz der Privatsphäre und offener Bauweise mit ausreichender Belichtung und Belüftung erreicht werden können.

Der Gemeinderat hat daher am 02.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Spitzstraße“ durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzung D.5 zur begrenzten Zulässigkeit von Sichtschutzeinrichtungen zwischen den Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die gesetzlichen Voraussetzungen somit gegeben sind.

2. Begründung und Erläuterung der Festsetzung

Die Höhe des Sichtschutzes wird auf 2,0 m begrenzt und orientiert sich an der max. Höhe für verfahrensfreie Mauern und Einfriedungen gemäß Bayerischer Bauordnung (Art. 75 Abs. 1 Nr. 7a BayBO). Als unterer Bezugspunkt wird die bestehende Geländeoberkante definiert. Somit wird nicht das natürliche, sondern das tatsächlich vor Ort vorhandene Gelände, das ggf. durch bebauungsplankonforme Geländeänderungen angepasst wurde (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern gemäß Festsetzung D.8), bei der Höhenbemessung herangezogen.

Die Tiefe der Sichtschutzeinrichtungen wird mit 3,5 m festgesetzt. Dies entspricht im Mittel rund 1/3 der durchschnittlichen Gartenlänge (+ geringer Sicherheitsaufschlag). Gemessen wird dabei ab dem Abschluss der Außenwand des Hauptgebäudes.

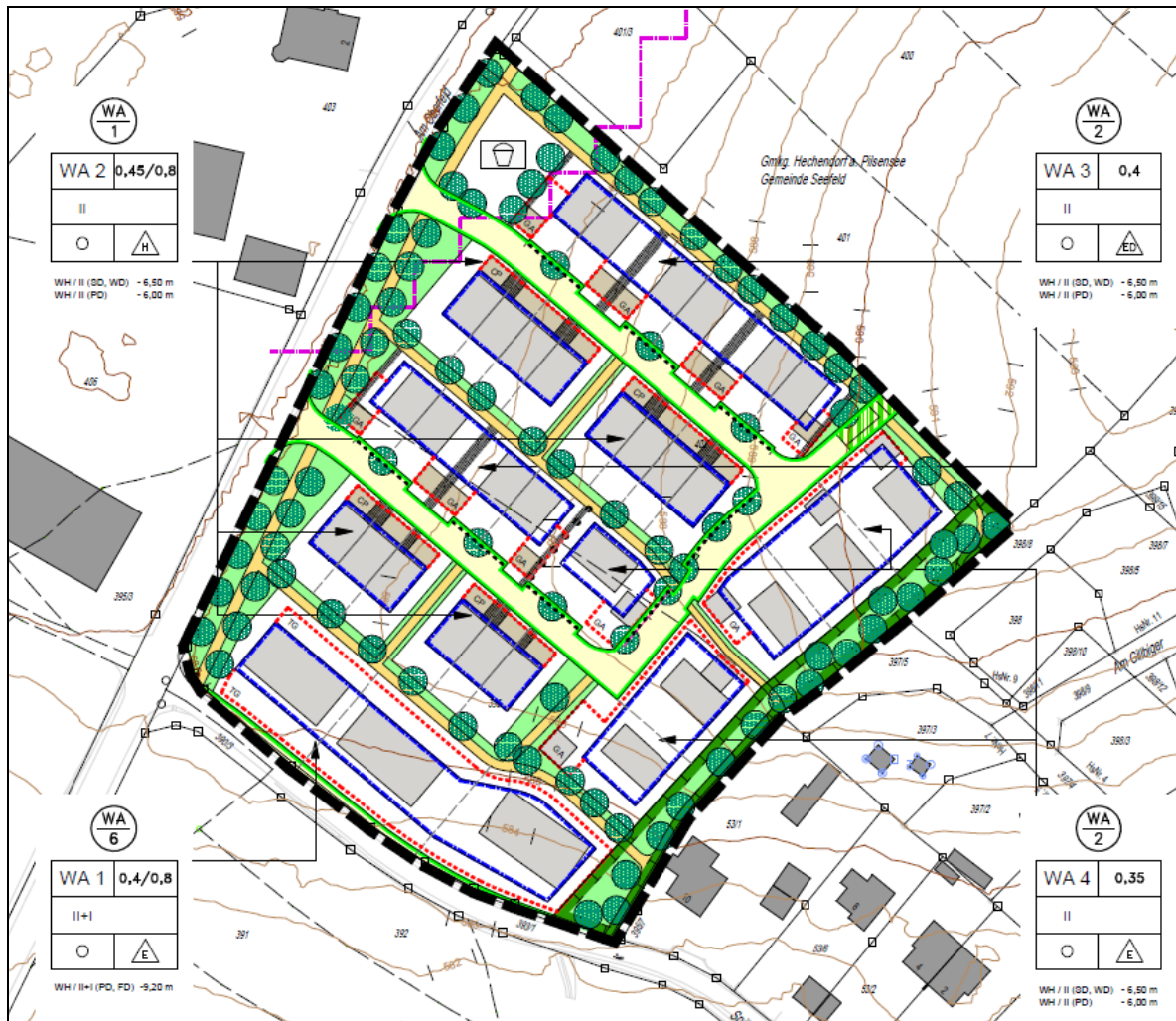
Mit der Begrenzung auf 2,0 m Höhe und 3,5 m Tiefe kann ein angemessener Schutz der Privatsphäre sichergestellt und zugleich eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der angestrebte offene Charakter des Baugebietes weiterhin gewahrt werden.

Seefeld, 21.07.2021

Klaus Kögel

Anlage

- BP „Spitzstraße“, rechtsverbindliche Fassung vom 04.04.2017 (Auszug)

ANLAGE - Bebauungsplan „Spitzstraße“ (in der Fassung vom 04.04.2017)**Auszug aus der Planzeichnung**

- ohne Maßstab -

Auszug aus den textlichen Festsetzungen (Teil D)

5. Einfriedungen / Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. auch Terrassen) sind je Baugrundstück nur mit einer Gesamtgrundfläche von max. 30 m² und mit einem Mindestabstand von 1,20 m zum Straßenrand auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Wert von 30 m² sind auch Nebenanlagen im Bauraum anzurechnen.

8. Geländeveränderungen - Stützmauern

8.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen werden maximal bis auf das Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße und der angrenzenden Gehwege zugelassen.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten. Bei rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt dies nur insofern diese nicht an einem Gehweg angrenzen. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

8.2 Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 70 cm und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze und zueinander zulässig. abweichend davon sind Stützmauern bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig.