

Stadt **Gernsbach**
Landkreis Rastatt

Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen

Satzung zur Änderung verschiedener Bebauungspläne und Satzungen über örtliche Bauvorschriften sowie Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) bezüglich der Einfriedung von Grundstücken.

Fassung vom 11.04.2022

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsbeschluss:

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12. -hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11. April 2022 die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung

A	Pläne über Geltungsbereiche	in der Fassung vom 21.07.2022
B	örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 11.04.2022

Anlagen:

C	Hinweise
D	Begründung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs.3 BauGB	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	17.12.2020
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	21.12.2020 – 21.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15.12.2020 – 21.01.2021
Auslegungsbeschluss	26.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	29.07.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	06.08.2021 – 06.09.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	02.08.2021 – 06.09.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 74 Abs. 1 LBO	11.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen sind vom Gemeinderat am 11.04.2022 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass Geltungsbereich und Inhalte mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Gernsbach, den 11.04.2022

Ausgefertigt:

Gernsbach, 23.06.2022

 
Julian Christ
Bürgermeister

Teil A

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist den beigefügten Planzeichnungen zu entnehmen. Sie gilt dabei für die Innenbereiche ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) und die Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (§30 BauGB) gleichermaßen.

Sie ersetzt alle Festsetzungen über Einfriedungen in den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Bei Bebauungsplänen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung erstellt werden, muss die Anwendung dieser Satzung jeweils im schriftlichen Teil festgesetzt werden.

Ausgenommen hiervon wird lediglich der planungsrechtliche Außenbereich (gem. § 35 BauGB) sowie der Teil des Stadtgebietes welcher in der Gesamtanlagenschutzverordnung „Altstadt Gernsbach“ liegt und Gebäude die unter Ensembleschutz stehen.

Diese Satzung gilt unbeschadet des Denkmalschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg sowie unbeschadet sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

Teil B

Örtliche Bauvorschriften

§1 Allgemeine Festsetzungen, Begriffe (§ 74 Abs. 1 LBO)

Einfriedung

Als Einfriedung gelten alle baulichen Anlagen sowie lebende Einfriedungen (Hecken), die der Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils dienen. Dazu gehören auch Sichtschutzzäune und Sichtschutzwände.

Offene und geschlossene Einfriedung

Als offene Einfriedungen im Sinne dieser Satzung gelten Einfriedungen, bei denen einschließlich Sockel maximal 30 % der Ansichtsfläche verdeckt ist. Mindestens 70% der Ansichtsfläche muss licht- und luftdurchlässig oder eine lebende Einfriedung sein.

Als geschlossene Einfriedungen gelten solche, die diese Kriterien nicht erfüllen (z.B. Mauern oder dichte Zäune).

Bezugshöhe

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen an Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen ist die Höhe der an die Einfriedung angrenzenden öffentlichen Fläche. Sockel bis 30 cm Höhe oder Stützmauern bis 1,00 m Höhe werden auf die Höhe der Einfriedung nicht angerechnet.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen bemisst sich die Höhe nach der tatsächlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück nach Ausführung des Bauvorhabens i. S. des §5 Abs. 4 LBO.

Vorgarten:

Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Flucht des Hauptgebäudes.

Sonstiges

Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtigen Materialien sind nicht zulässig.

Lebende Einfriedungen (Hecken) sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass die Freihaltung der öffentlichen Fläche gewährleistet ist.

§ 2 Einfriedungen im Vorgartenbereich (§ 74 Abs. 1 LBO)

zulässig sind

geschlossene Einfriedungen bis 1,00 m Höhe

offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe

Lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe

Sonderfall Stützmauer:

Soweit bei in Bebauungsplänen festgesetzten oder geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, aus Gründen der Verkehrssicherheit eine zusätzliche Absturzsicherung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer und nur als offene Einfriedung mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig.

Unabhängig von den zuvor genannten Höhen müssen die in den Bebauungsplänen wegen der Verkehrssicherheit festgesetzten Sichtdreiecke frei von sichtbehindernden Einfriedungen bleiben. Dies gilt für tote und lebende Einfriedungen gleichermaßen. Deren Höhe darf innerhalb des Sichtdreiecks 0,80 m nicht überschreiten.

Die Einhaltung von Sichtdreiecken und sonstigen aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Freihaltezonen kann überdies von der zuständigen Baurechtsbehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit verlangt werden (§ 16 (2) i.V. mit § 47 Abs. 1 LBO).

§ 3 Einfriedungen zum Außenbereich

zulässig sind

geschlossene Einfriedungen als Stützmauern bis 1,00 m Höhe

offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe

Lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe

Einfriedungen und Stützmauern sind baulich so auszuführen, dass sie für Kleintiere (u.a. Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger) durchlässig sind.

Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

§ 4 Einfriedungen zwischen Doppel- und Reihenhäusern (§ 74 Abs. 1 LBO)

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhaushälften und zwischen Reihenhäusern sind bis zu einer Höhe von 1,80m und Tiefe von 3,00m zulässig.

Dies gilt bei gartenseitigen Terrassen und zulässigen Terrassen in Vorgärten gleichermaßen.

§ 5 Einfriedigungen in Bereichen, die nicht von §§ 2 – 4 erfasst sind

Keine Festsetzungen

Hinweis: Das Baden-Württembergische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

§ 6 Ausnahmen (§ 56 Abs. 3 LBO)

In begründeten Ausnahmefällen kann die zuständige Baurechtsbehörde Ausnahmen von dieser Satzung zulassen. Dies gilt insbesondere bei schwierigen Geländeverhältnissen oder atypischen Grundstückszuschnitten oder aus Gründen des Immissionsschutzes an stark befahrenen Straßen sowie bei Gewerbegrundstücken, wenn die Art des Betriebes eine Abweichung erfordert.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, 4, 6 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Einfriedungen entgegen dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet, ändert oder unterhält. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten (§ 74 Abs. 6 LBO)

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verlieren die Festsetzungen über Einfriedungen in Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen auf den Flächen, die im Bereich des Geltungsbereiches dieser Einfriedungssatzung (siehe Pläne über Geltungsbereich A) liegen, ihre Gültigkeit.

Hinweis: Die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Satzung genehmigten Einfriedungen bzw. materiell-rechtlich zulässigen Einfriedungen (gem. § 50 LBO BW) sind nicht Gegenstand der Satzung und genießen Bestandsschutz.

Teil C Hinweise

Hinweis des Naturschutzes:

Mauern und Zäune wirken für die Tierwelt als Barrieren. Jeder Grundstückseigentümer kann durch einen ökologisch durchlässigen Zaun, wie z.B. eine lebende Hecke, einen Zaun aus einzelnen Hölzern oder durch kleine offene Durchlässe in Mauern und Zäunen maßgeblich dazu beitragen, die Biodiversität zu erhalten. Insbesondere gilt dies für Zäune zum Außenbereich.

Teil D

Begründung

Begründung zur Einfriedigungssatzung

1. Erfordernis

Die Festsetzungen der Einfriedigungssatzung dienen neben städtebaulichen und ökologischen Aspekten, z.B. Minimierung von Aufschüttungen dazu einen einheitlichen Rahmen für individuelle Gestaltungsformen zu geben und einen geordneten Übergang vom Siedlungsraum in die freie Landschaft sicherzustellen.

Im gesamten Stadtgebiet von Gernsbach inkl. den Ortsteilen Reichental, Hilpertsau, Obertsrot, Lautenbach, Scheuern und Staufenberg gibt es verschiedene Vorgaben aus Bebauungsplänen zu Einfriedigungen. Ältere Bebauungspläne enthalten oft detaillierte Vorschriften die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß oder gar umsetzbar sind.

Um diese Missstände zu beseitigen, soll eine Einfriedigungssatzung für das gesamte Stadtgebiet inkl. aller Ortsteile erlassen werden. Ausgenommen hiervon wird lediglich der planungsrechtliche Außenbereich (gem. § 35 BauGB) sowie der Teil des Stadtgebietes welcher in der Gesamtanlagenschutzverordnung „Altstadt Gernsbach“ liegt und Gebäude die unter Ensembleschutz stehen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Planzeichnungen vom 28. Juli 2021 für das Stadtgebiet Gernsbach und die Ortsteile Reichental, Hilpertsau, Obertsrot, Lautenbach, Scheuern und Staufenberg.

3. Gesetzesgrundlage

Die Einfriedigungssatzung wird auf Basis des § 74 Abs. 1 Landesbauordnung BW als „örtliche Bauvorschrift“ erlassen.

4. Begründung der Vorschriften

Aus städtebaulich-ästhetischen sowie aus ökologischen Gründen sind die Zulässigkeiten von Einfriedigungen im Geltungsbereich der Satzung geregelt. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs werden auf diese Weise die sehr weitgehenden Zulässigkeiten der Landesbauordnung weiter ausdifferenziert und im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen ein einheitlicher Rahmen gegeben.

In § 1 wird eine konkrete Definition zentraler Begrifflichkeiten vorgenommen.

Unterschieden wird in der Vorschriftssystematik grundsätzlich zwischen Einfriedungen im Vorgartenbereich (gem. § 74 Abs. 1 LBO), Einfriedungen zum Außenbereich und Einfriedungen zwischen Doppel- und Reihenhäusern (§ 74 Abs. 1 LBO). Darüber hinaus werden keine Regelungen zu Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken aufgenommen. Diese orientieren sich weiterhin an den bisher rechtsverbindlichen Zulässigkeiten.

Da sich Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem städtebaulich sensibleren Bereich befinden und von einer größeren Zahl an Personen wahrgenommen werden können, werden diese hinsichtlich ihrer Art und Höhe reglementiert.

Da Einfriedungen entlang des Außenbereichs negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und ökologisch sensiblere Bereiche ausüben können, werden diese hinsichtlich ihrer Art und Höhe reglementiert. Zudem ist bei geschlossenen Einfriedungen am Außenbereich sicherzustellen, dass Kleintiere die Einfriedung überwinden können.

Aufgrund ihrer negativen Wirkung auf das Ortsbild, sind die Zulässigkeiten von geschlossenen Einfriedungen bzw. Sichtschutzanlagen in den Bauvorschriften stärker eingeschränkt, als offene oder lebende Einfriedungen. Da aber gerade bei Doppel- und Reihenhäusern eine erhöhte Anforderung hinsichtlich der Privatsphäre gegeben ist, werden hier gesonderte Regelungen getroffen.

Gernsbach, 22. März 2022

Ausgefertigt:
Gernsbach, 23.06.2022



Julian Christ
Bürgermeister

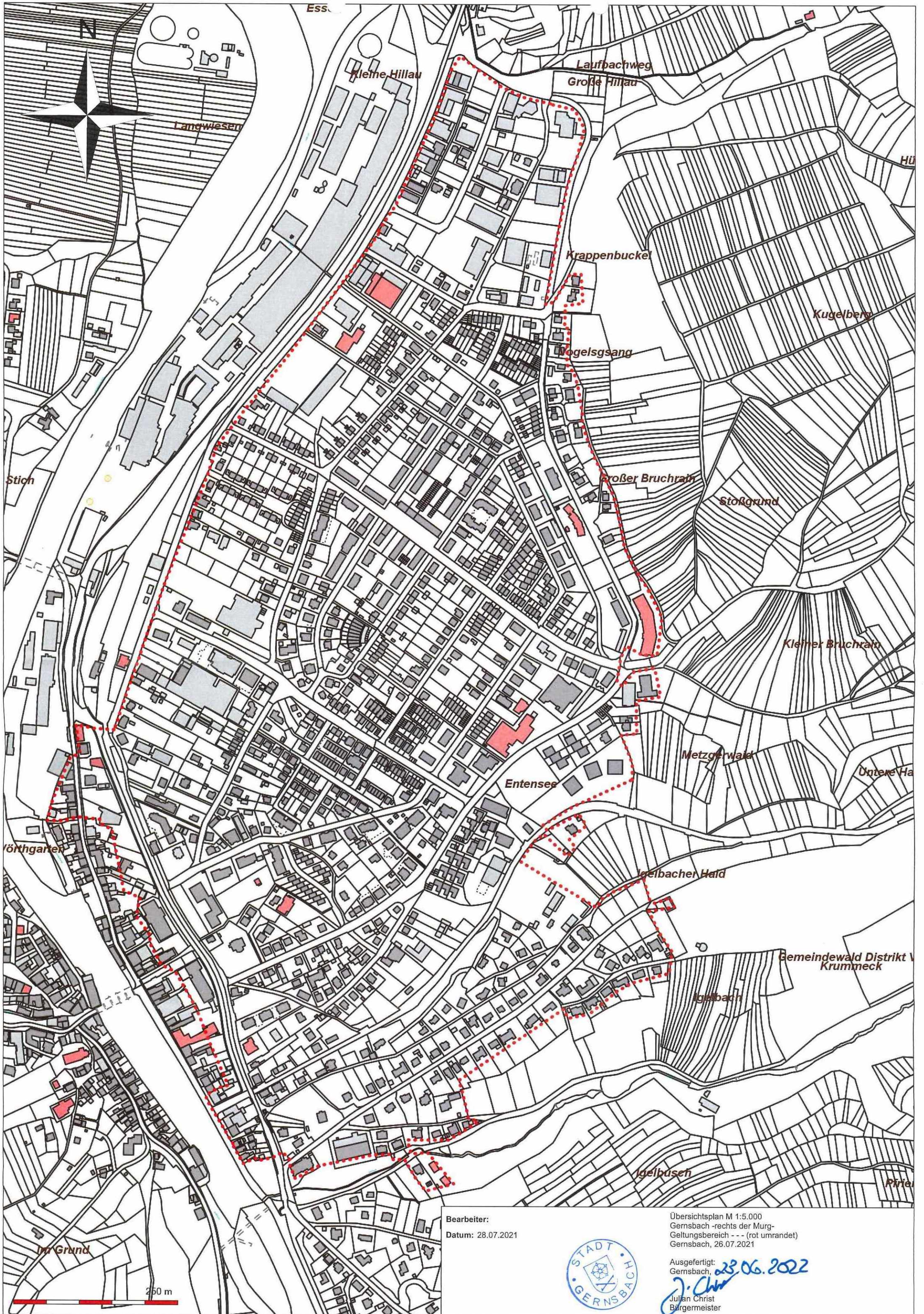


Bearbeiter:
Datum:



Übersichtsplan M 1:5.500
Gernsbach - links der Murg-
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt: 23.06.2022
Julian Christ
Bürgermeister



Bearbeiter:
Datum: 28.07.2021



Übersichtsplan M 1:5.000
Gernsbach -rechts der Murg-
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt: 23.06.2022
Julian Christ
Bürgermeister

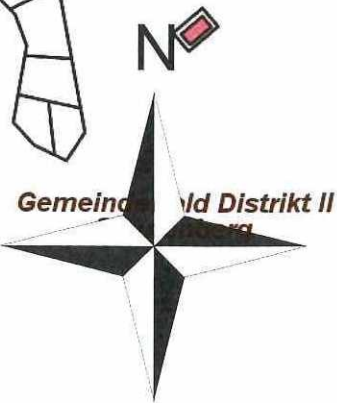


Bearbeiter:
Datum:



Übersichtsplan M 1:4.000
Scheuern
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt: 23.06.2022
Gernsbach,
Julian Christ
Bürgermeister



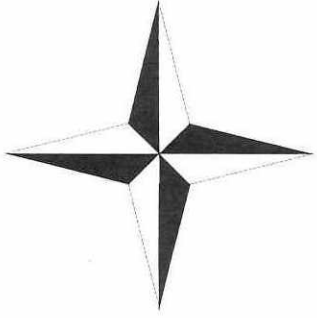
Bearbeiter:
Datum:



Übersichtsplan M 1:5.000
Staufenberg
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt: 23.06.2022
Julian Christ
Bürgermeister

N



Gemeindewald Distrikt V
Igelbach

Secklersteich

Schneckengrund

Laubach

Schneckengrund

Breiter Busch

Gemeindewald Distrikt
Lautenstein

Schlangenrain

Hammersäcker

Handerain

Wachholder

Kreuzacker

Lautenbrand

Münthalden

Im Brühl

Alt Wetz

Hintere Wiesen

Münthaldenwiese

Lautenbachle

Herrnwiesen

Stöckeräcker

Oberdorf

Harot

Waserwiese

Steinäcker

Unterdorf

Steinbrunn

Oberdorf

Im Lochberg

Untere Dorf wiesen

Bergäcker

Wiesen

lingäcker

Eichwiesen

Brunnacker

Bücheräcker

Im Berg

Höhere Klingel

Kesselplatz

Bügelwiesen

Kalkgrub
wiesen

Gemeindewald Distrikt
Lautenstein

Bearbeiter:

Datum:

Übersichtsplan M 1:5.000
Lautenbach
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt:
Gernsbach,

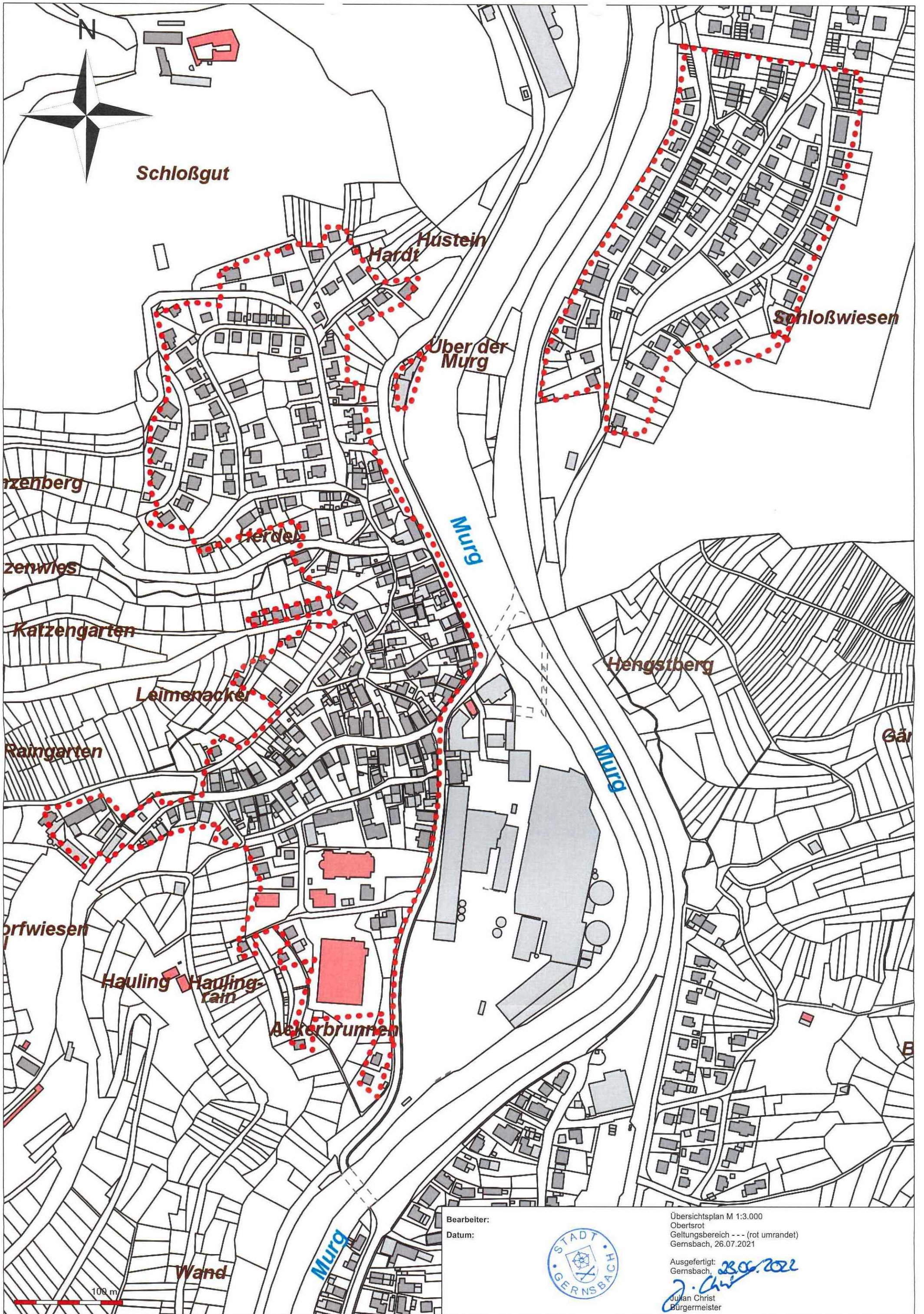
Julian Christ
Bürgermeister



23.06.2022

250 m





Bearbeiter:

Datum:



Übersichtsplan M 1:3.000
Obertsrot
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt: 28.06.2022
Gernsbach,
Julian Christ
Bürgermeister



Bearbeiter:

Datum:

Übersichtsplan M 1:4.000
Hilpertsau
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt: 23.06.2022
Gernsbach,
Julian Christ
Bürgermeister





Bearbeiter:
Datum:



Übersichtsplan M 1:3.000
Reichental
Geltungsbereich --- (rot umrandet)
Gernsbach, 26.07.2021

Ausgefertigt:
Gernsbach, 23.06.2022
Julian Christ
Bürgermeister