

**Gemeinde Neuendettelsau
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan Nr. 11 "An der Weiherstraße"

Textteil der Tektur Nr. 1

vom 05.09.2016



Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau

Johann-Flierl-Straße 19, 91564 Neuendettelsau

Günter Scheuerpflug, Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Tel. 09874 – 50215

Fax 09874 - 50299

guenter.scheuerpflug@neuendettelsau.eu

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit Art.81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Nr. 11 An der Weiherstraße“, Tektur Nr. 1

Die Tektur Nr. 1 besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit Stand vom 05.09.2016.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten unverändert fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Abschnitt „A) Für die Festsetzungen“ der Legende auf dem **Planblatt** wird im Textabschnitt „mögliche Einfriedungen der Vorgärten, Höhe max. 0.60 m, sh. Punkt 1.3.2 der planrechtlichen Festsetzungen“ die Zahlenangabe „0.60 m“ durch „1,00 m“ ersetzt.
2. Ziffer 1.3.2 der **Bebauungsplansatzung** wird geändert und erhält folgende Fassung:

„1.3.2 Zur Abgrenzung privater Gartenflächen vom öffentlichen Straßenraum sind vertikale Holzlatten- oder farbige Stabgitterzäune in den Farbtönen dunkelgrün, anthrazit, schwarz sowie mit verzinkter Oberfläche bis zu einer Bauhöhe von maximal 1,00 m ohne Sockelmauerwerk zugelassen.
Gleiches gilt für die Abgrenzung der privaten Grundstücke untereinander mit der Abweichung, dass ferner Maschendrahtzäune sowie Laubgehölze zugelassen sind und eine maximale Bau- bzw. Wuchshöhe von 1,50 m nicht überschritten werden darf.
Mauern und Sockelmauerwerk, die nach einer früheren Festsetzung des Bebauungsplans zulässig waren, genießen Bestandsschutz.
Um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, wird empfohlen, einen Abstand der Zaununterkante zur Geländeoberfläche von 10 cm nicht zu unterschreiten oder entsprechende Durchschlupföffnungen in den Einfriedungen vorzusehen.“

Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Die Tektur Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 11 wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Neuendettelsau,

Gemeinde Neuendettelsau

(Korn)
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zur Tektur Nr.1 des Bebauungsplans Nr. 11 wurde im Amtsblatt Nr. vom xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau,

Gemeinde Neuendettelsau

(Korn)

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG:

Planungsabsicht

Die Gemeinde Neuendettelsau beabsichtigt, mit der Tektur Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 11 die nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen Arten und Höhen der Einfriedungen zu ändern und an die Maße anzupassen, die auch in anderen Wohnbaugebieten üblich und statthaft sind. Sie entspricht damit den Wünschen von Anliegern, die die bislang geltenden Festsetzungen hinsichtlich der Materialauswahl und erlaubten Höhen nicht mehr für zeitgemäß halten und darauf hingewiesen haben, dass die vorhandenen niedrigen Einfriedungen meist deutlich höher hinterpflanzt sind, so dass die ursprünglich verfolgte Gestaltungsabsicht ohnehin nicht mehr erkennbar ist.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.08.2016 seine Absicht erklärt, als Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Gartenflächen weiterhin vertikale Holzlattenzäune, aber auch Stabgitterzäune, beide in maximal 1,00 m Höhe zuzulassen.

Die gleichen Zaunarten sollen auch zur Abgrenzung der privaten Grundstücke untereinander erlaubt sein, jedoch mit der Abweichung, dass ferner Maschendrahtzäune sowie Laubgehölze verwendet werden dürfen und eine maximale Bau- bzw. Wuchshöhe bis 1,50 m Höhe zugelassen ist.

Mit der Festlegung, dass Mauern und Sockelmauerwerk künftig nicht mehr statthaft sind, die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig waren, trägt die Gemeinde der Forderung der Naturschutzverbände Rechnung, zugunsten der Bewegungsmöglichkeiten von Kleintieren, insbesondere Igel, auf Barrieren zu verzichten. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei den Zaununterkanten einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche nicht zu unterschreiten oder entsprechende Durchschlupföffnungen in den Einfriedungen vorzusehen. Ungeachtet dessen muss bestehenden Mauern und Sockeln Bestandsschutz eingeräumt werden.

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 05.09.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 11 An der Weiherstraße“ auf der Grundlage des vom Bauamt der Gemeinde aus-

gearbeiteten Entwurfs der Tektur Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 11 „An der Weiherstraße“ i.d.F. vom 05.09.2016 beschlossen.

Die **Begründung** zum Bebauungsplan wird insoweit geändert, als im Abschnitt 4 die folgende Textpassage entfällt:

“Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement stellt die Übergangszone vom öffentlichen zum privaten Bereich dar.

Nur offene oder wenn, dann eine niedrig gehaltene Einfriedung der Vorgärten (max. Höhe 60 cm) bringen Haus und Strasse gestalterisch in eine direkte Beziehung. Die Architektur des Hauses kann somit in das Gesamtbild von Übergangszone und öffentlichem Raum einwirken.“

Im Übrigen gilt die Begründung unverändert fort.

Aufstellungsvermerk:

Neuendettelsau,

Gemeinde Neuendettelsau
- Bauamt -

Günter Scheuerpflug
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Neuendettelsau,

Gemeinde Neuendettelsau

(Korn)
1. Bürgermeister