

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	2
1.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	3
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	4
2.1	Einfriedungen und Stützmauern	4
3	STÄDTEBAULICHE DATEN	5

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Hauptstraße stellt das historische Ortszentrum des ehemaligen Straßendorfs Denzlingen dar. Bis heute ist sie als Hauptverkehrsachse maßgeblich prägend für die Wahrnehmung des Ortsbildes.

Aufgrund der zunehmenden Errichtung von privaten Einfriedungen, die insbesondere zum öffentlichen Straßenraum verhältnismäßig hoch und verunstaltend in Erscheinung treten und sich nicht ins bisherige Ortsbild einfügen, soll nun eine Satzung zur Regelung der Zulässigkeit von Einfriedungen aufgestellt werden. Durch die Aufstellung der Einfriedungssatzung soll dem Ziel des Erhalts eines attraktiven Ortsbilds Rechnung getragen werden.

Städtebauliches Ziel der Einfriedungssatzung ist die Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes entlang der identitätsstiftenden Hauptstraße in Denzlingen. Dabei sind sowohl die Höhe und Lage der Einfriedungen aus ästhetischen und sicherheitstechnischen Gründen als auch die Materialwahl im Hinblick auf die Gestaltung eines traditionellen Ortsbilds und auf ökologische und nachhaltige Bauweisen von Bedeutung.

Die Einfriedungssatzung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- Wahrung des Ortsbilds, insbesondere entlang der Hauptstraße
- Rücksichtnahme auf ökologische Belange durch eine vermehrte Durchgrünung des Straßenraums
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Vermeidung von Gefahrensituationen in Ausfahrtsbereichen

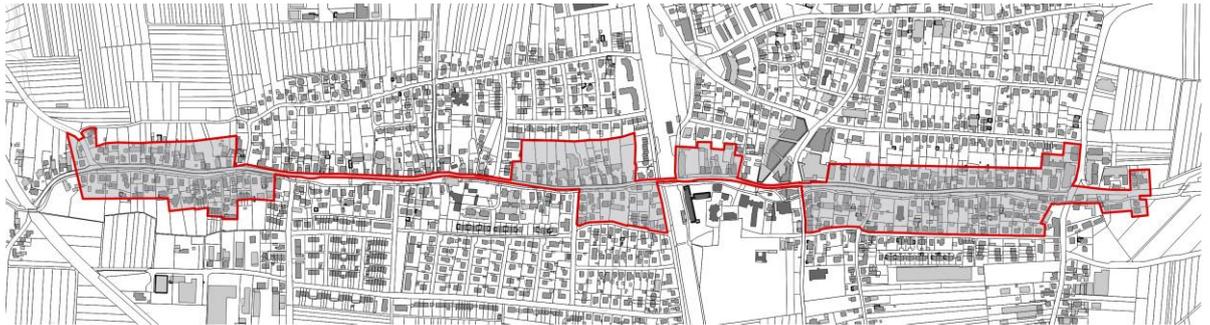
1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst grundsätzlich die direkt an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke, die im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen und stellt damit auch einen Lückenschluss zu angrenzenden Bebauungsplangebieten dar. Der Geltungsbereich wird durch die westlichen Grundstücksgrenzen der westlich an die Wasserer Straße grenzenden Grundstücke begrenzt und zieht sich im Osten bis zum Siedlungsrand. Er umfasst somit den ortsbildprägenden Teil der Hauptstraße. Lediglich das gemeindeeigene Areal um das Rathaus und die Grundschule herum wird ausgespart, da in diesem Bereich nicht mit privaten Einfriedungen zu rechnen ist bzw. Eingriffe durch die Gemeinde gesteuert werden. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 197.737 m² und schließt den bisher nicht überplanten Innenbereich entlang der Hauptstraße ein, da in

Begründung

den angrenzenden durch Bebauungspläne geregelten Gebieten bereits Festsetzungen zu Einfriedungen bestehen.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Kataster gibt einen Überblick über den Geltungsbereich (rot).



Ausschnitt aus dem Kataster mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rot), ohne Maßstab

1.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung der „Einfriedungssatzung – Teilbereich Hauptstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

Verfahrensablauf:

_____:_____ Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die „Einfriedungssatzung – Teilbereich Hauptstraße“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13 BauGB.

_____:_____ Der Technische Ausschuss billigt den Entwurf der Einfriedungssatzung und beschließt die Durchführung der Offenlage.

Begründung

___ bis	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

___	Der Gemeinderat beschließt die „Einfriedungssatzung – Teilbereich Hauptstraße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eine Vorgartenzone zu erhalten. In dieser Vorgartenzone dürfen künstliche Einfriedungen nicht höher als 1,00 m bezogen auf die Gehwegoberkante sein. Der Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten, um optisch einen ortsüblichen Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum zu wahren. Ansinnen der Festsetzung ist, den Straßenraum einheitlich, offen und einladend zu gestalten. Weiterhin sollen die Sichtbeziehungen zwischen Gehwegen bzw. Straßenraum und Einfahrtsbereichen in die Straßen sowie in die privaten Grundstückszufahrten übersichtlich und sicher gestaltet werden. Aufgrund dessen ist zusätzlich ein Mindestabstand der Einfriedungen von 25 cm zur Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Mindestabstand von Einfriedungen dient darüber hinaus der Freihaltung eines Lichtraumprofils.

Heckenpflanzungen sowie offene Einfriedungen mit straßenseitig gepflanzten Kletterpflanzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Sockel oder Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Darüber liegend sind ausschließlich Heckenpflanzungen oder offene Einfriedungen mit straßenseitig gepflanzten Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Wunsch nach einer grünen Vorgartenzone bzw. der Durchgrünung des Straßenraums Rechnung. Alle Heckenpflanzungen sind dabei mit heimisch-standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, um auf örtliche und klimatische Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Eine Artenempfehlung ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Natürliche Einfriedungen unterscheiden sich im Vergleich zu künstlichen Einfriedungen deutlich hinsichtlich ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum. Während künstliche Einfriedungen ab einer bestimmten Höhe eine erdrückende Wirkung auf den öffentlichen Raum ausüben können, können natürlichen Einfriedungen – insbesondere in Form von Hecken – teilweise sogar eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum ausüben, während sie gleichzeitig Privatsphäre für die jeweiligen Grundstückseigentümer ermöglichen. Daher werden für natürliche Einfriedungen höhere Maße zugelassen als für künstliche.

Die Höhenangaben sind jeweils nur außerhalb von Sichtdreiecken zulässig. Dies trägt dem Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LBO Rechnung, wonach Grundstücke so zu bebauen und gestalten sind, dass die Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet ist. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat somit dafür zu sorgen, dass die Sichtbeziehungen in Ein- und Ausfahrtsbereichen auf seinem bzw. dem Nachbargrundstück nicht durch Einfriedungen behindert werden.

Begründung

An öffentlich genutzten Flächen, wie z.B. Sport- und Spielplätzen, können ausnahmsweise aus Gründen der Verkehrssicherung offene Einfriedungen und Hecken bis 3,00 m zugelassen werden.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sowie die Verwendung von Stacheldraht und Gabionen als Einfriedigung sind nicht zulässig. Diese Materialien sind nicht ortstypisch. Sie werden darüber hinaus aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen ausgeschlossen.

Alles Weitere, insbesondere die Einfriedungen entlang der einzelnen Nachbargrenzen, regelt im Übrigen das Nachbarrecht.

3 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
der Gestaltungssatzung ca. 197.737 m²

Denzlingen, __.__.____

Markus Hollemann, Bürgermeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Denzlingen übereinstimmen.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Bürgermeister