Gemeinde Kiefersfelden

LANDKREIS ROSENHEIM

Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen der Gemeinde Kiefersfelden

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO eine örtliche Bauvorschrift

als Satzung vom 18.05.2022

in der Fassung vom 17.05.2022

Gemeinde Kiefersfelden

Rathausplatz 1
83088 Kiefersfelden

Tel. 08033/ 9765-0
rathaus@kiefersfelden.de

Zielsetzung der Satzung:

Die Gemeinde Kiefersfelden ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum überwiegend durch zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Diese sind zumeist gärtnerisch eingebunden sowie durch Einfriedungen von umliegenden Grundstücken abgegrenzt.

Um den dörflichen und offenen Charakter von Kiefersfelden zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, soll im Rahmen dieser Satzung die Höhe von Einfriedungen sowie deren Materialität, in den Bereichen wo dies für das Ortsbild relevant ist, so geregelt werden, dass auch weiterhin ein angemessenes Ortsbild gewahrt bleibt.

Im Weiteren wird auf die der Satzung beigefügte Begründung verwiesen.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, erlässt die Gemeinde Kiefersfelden aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung:

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt ausschließlich in den in der als Anlage beigefügten Karte gekennzeichneten Bereichen des Gemeindegebiets.

2. Gestaltung von Einfriedungen

2.1. Einfriedungen als bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 1,3 m über der Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Für „lebende Einfriedungen" wie Hecken oder Sträucher besteht diese Einschränkung nicht.

2.2. Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

3. Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 2 können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet werden.

5. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiefersfelden, den 19.05.2022

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

GEMEINDE KIEFERSFELDEN · BAYERN ·

Gemeinde Kiefersfelden
LANDKREIS ROSENHEIM

Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen der Gemeinde Kiefersfelden

Begründung

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO eine örtliche Bauvorschrift

als Satzung vom 18.05.2022

in der Fassung vom 17.05.2022

Gemeinde Kiefersfelden

Rathausplatz 1
83088 Kiefersfelden

Tel. 08033/ 9765-0
rathaus@kiefersfelden.de

A Begründung

A.1 Anlass und Ziel der Satzung

Mit Ausnahme der industriell geprägten Bereiche ist die Gemeinde Kiefersfelden aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum überwiegend durch zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Diese sind zumeist gärtnerisch eingebunden sowie durch Einfriedungen von umliegenden Grundstücken abgegrenzt.

Um diesen dörflichen und offenen Charakter von Kiefersfelden zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, soll im Rahmen einer gemeindlichen Satzung die Höhe von Einfriedungen sowie deren Materialität, in den Bereichen, wo dies für das Ortsbild relevant ist, so geregelt werden, dass auch weiterhin ein angemessenes Ortsbild gewahrt bleibt.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, erlässt die Gemeinde Kiefersfelden aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung diese örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen.

A.2 Geltungsbereich

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift werden die Ortsteile einbezogen, welche aufgrund ihrer Größe einen Charakter als Ensemble mit zusammenhängendem Freiraumcharakter bilden. Nur in diesen Bereich besteht auch im Hinblick auf Einfriedungen ein schützenswertes Ortsbild. Dem folgend sind insbesondere kleinere Weiler oder Einzelanwesen im Außenbereich nicht mit aufgenommen. Hier ergibt sich kein schützenswertes Ensemble und die Gebäude stehen mit Ihren Freiflächen nur für sich.

Darüber hinaus sind die industriell geprägten Bereiche nicht durch die Satzung erfasst. Hier besteht kein schützenswertes, durch traditionelle Bauformen etc. geprägtes Ortsbild. Insbesondere sind hier aus technischen Gründen zum Teil heute sehr hohe oder auch sehr massive Einfriedungen vorhanden. Dieser Bereich ist klar abgegrenzt und weist einen eigenen, von dem übrigen Ort grundverschiedenen Charakter auf.

Die Bereiche, welche heute über Bebauungspläne geregelt sind (z.T. auch mit Festsetzungen zu Einfriedungen) sind bewusst im Geltungsbereich der Satzung enthalten. So können durch Änderung der Bebauungspläne (Herausnahme der Regelungen zu Einfriedungen) die Regelungen der Satzung in allen relevanten Bereichen der Gemeinde einheitlich zur Geltung kommen.

A.3 Verhältnis zu Bebauungsplänen

In Teilbereichen des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Soweit diese Bebauungspläne Festsetzungen zu Einfriedungen treffen, gehen die Regelungen der Bebauungspläne vor. Sind in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, gelten die Regelungen der Satzung auch innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden wesentlich kleinere Bereiche überplant. Somit ist hier mit detaillierteren, genauer auf die Einzelsituation zugeschnittenen Festsetzungen zu rechnen. Dem folgend gehen diese vor.

Der Vorrang der Bebauungspläne gilt auch für zukünftig aufgestellte Bebauungspläne, so diese Festsetzungen zu Einfriedungen enthalten.

Dennoch werden im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne überplant. So können im Rahmen von Änderungen der Bebauungspläne (Entfall der Festsetzungen zu Einfriedungen) die Einfriedungen einheitlich durch die Satzung geregelt werden.

A.4 Gestaltung von Einfriedungen

Höhe

Der Hauptaspekt für die Anmutung und räumliche Wirkung von Einfriedungen ist deren Höhe. Das Ortsbild von Kiefersfelden ist geprägt von offenen Straßenräumen und zwischen den Gebäuden liegenden Gartenbereichen. Die räumliche Wahrnehmung wird primär durch die Gebäude geprägt. Einfriedungen grenzen den Straßenraum oder die Grundstücke untereinander ab. Durch ihre begrenzte Höhe liegt das Blickfeld Erwachsener jedoch über diesen. Somit haben diese niedrigen Einfriedungen einen geringeren Einfluss auf das Ortsbild.

Dieser offene Charakter soll erhalten werden. Somit sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über der Oberkante des Geländes zulässig. Die Höhe ist dabei an jeder Stelle der Einfriedung vom dort befindlichen Geländeniveau einzuhalten. Durch die Höhe von 1,3 m kann der funktionale Zweck einer Einfriedung der Abgrenzung des Grundstücks und die Verhinderung des Zutritts bzw. das Herauslaufen (Kleinkinder) verhindert werden. Auch kann so, mit handelsüblichen Zaunformaten ein angemessener Abstand der Einfriedungen zum Boden eingehalten werden, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.

Hecken und Sträucher haben eine gegenüber Einfriedungen abweichende Anmutung. Sie gliedern sich vielmehr in die Grünbereiche ein, welche in Kiefersfelden klassischerweise die Gebäude umgeben. Dem folgend sind hier keine Höhenbeschränkungen festgesetzt. Auch würde sich aus einer Höhenbeschränkung für Hecken eine Handlungspflicht (Schneiden) ergeben. Dies erscheint im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht sinnvoll regelbar.

Materialität

In Kiefersfelden ist heute ein weites Feld unterschiedlicher Einfriedungen vorhanden, Holz- oder Maschendrahtzäune, Mauern und Kombinationen von Mauern mit Holzzäunen. Diesen Zäunen ist allen gemein, dass Sie entweder aus natürlichen Materialen oder sehr transparent sind. Insbesondere altern diese Materialien in angemessener Art und Weise und fügen sich somit in die handwerklich geprägte Bautradition ein. Kunststoffeinfriedungen erfüllen diese Kriterien nicht und sind daher nicht zulässig.

A.5 Ausnahmen und Befreiungen

Unter Würdigung der jeweiligen speziellen Situation, sind insbesondere, um nicht gewollte Härten auszuschließen, Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift zu Dachaufbauten möglich. Abweichungen können dabei nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

A.6 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen können als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO geahndet werden.

B Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiefersfelden, den 19.05.2022

.....

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

GEMEINDE KIEFERSFELDEN · BAYERN ·