

Einfriedungsfestsetzungen Wohngebiet Stienitzau 1. Änderung

Aufgrund eines Maerker Hinweises vom 01.03.2017 fand eine Ortsbegehung am 03.03.2017 statt, um die Einhaltung der Festsetzungen zu den Einfriedungen und den Verkehrsflächen zu überprüfen. Da weiterhin Unregelmäßigkeiten in der Einhaltung festgestellt wurden, setzte die Stadt Werneuchen am 08.03.2017 ein Informationsschreiben auf, welches an die Grundstückseigentümer per Posteinwurf verteilt wurde. Darin wurde über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes informiert, die sich auf die Einzäunung und die Heckenpflanzung mit Blick auf die Verkehrssicherheit beziehen.

Festsetzung 6 Verkehrsfläche:

*„[...] Die erforderlichen Sichtdreiecke in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, und Zäune dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.“
(Festsetzung 6. Verkehrsfläche)*

Festsetzung 7 Einfriedung:

*„Die Grundstückseinfriedungen dürfen erst 1,5 m hinter der an der Grundstücksgrenze geforderten Bepflanzung errichtet werden und eine Höhe von 0,8 m nicht übersteigen. Die Errichtung von Mauern ist nicht gestattet. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,15 m zulässig.“
(Festsetzung 7. Einfriedungen)*

Unter Einfriedungen versteht man im Allgemeinen Zäune. Werden Hecken als Umgrenzung des Grundstückes genutzt werden diese ebenfalls als Einfriedungen verstanden. Diese dürfen nach Festsetzung 7 eine Höhe von 0,8 m auf dem gesamten Grundstück nicht überschreiten und dürfen erst 1,5 m in das Grundstück hinein errichtet werden. (!) Zusätzlich weist Festsetzung 6 daraufhin, dass jegliche sichtbehindernde Nutzung oder Bepflanzung in Bereichen der Sichtdreiecke auf eine Höhe von 0,8 m reduziert werden muss. Sichtdreiecke für dieses Gebiet wurden nicht wie sonst üblich aus den privaten Flurstücken raus gemessen sondern per Festsetzung geregelt.

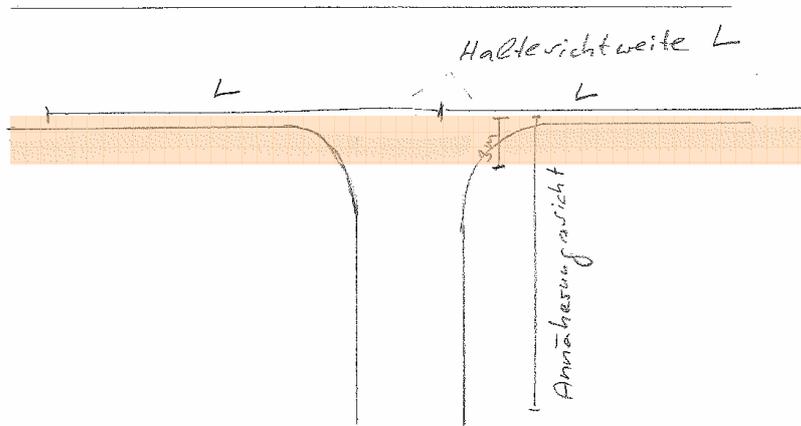
Zusätzlich müssen alle Grundstücke im Gebiet die Pflichtpflanzung E1 einhalten, welche besagt:

„Es werden ca. 3.500 Quadratmeter nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Pflanzgebot: Gehölze als einreihige, nicht freiwachsende Hecke in 1,0 m Abstand von Grundstücksgrenze, nicht höher als 1,0 m wachsend. Es gilt die Artenauswahl nach Artenliste 1.“ (Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan – Privat E 1)

Die zulässige Wuchshöhe bei der Festsetzung E1 geht nicht mit den gebotenen 0,8 m, welche über die 1,5 m in das Grundstück eingehalten werden müssen. Dies bringt folglich Unklarheiten.

Allgemeine Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen

Abbildung 1 Sichtdreieck Allgemein



Allgemein regelt die RAST 06 Sichtdreiecke von Stadtstraße. Sie besagt, dass innerhalb bebauter Wohngebiete mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf eine Annäherungssicht von 10m zu Kreuzung hin verzichtet werden kann, wenn beim

Anhalten an der Kreuzung eine Sichtweite von 30 m eingehalten wird. Diese gilt als eingehalten wenn auf den gesamten 30 m zu beiden Seiten (links und rechts) keine Sichthindernisse über 0,75m vorhanden sind. Falls dies nicht eingehalten werden kann, müssen zusätzliche Maßnahmen getroffen werden wie das Anbringen von Spiegeln, Halteverboten oder weitere Geschwindigkeitsbegrenzungen.

Vorhandene Situation

Bei der Nachkontrolle, welche im Informationsschreiben vom 08.03.2017 vorgemerkt war, konnten erneut verschiedene Nichteinhaltungen festgestellt werden als auch frisch einschneidende Rückschnitte der vorhandenen Hecken. Jedoch überwiegt weiterhin der Anteil, der die Festsetzung nicht einhält.

Der häufigste Fall ist, dass der Zaun die 0,8 m einhält die direkt dahinter gepflanzte Hecke jedoch nicht. Da sich beides Hecke und Zaun noch in dem 1,5 m Raum befindet, müssten beide die 0,8 einhalten.



Einfriedung zu hoch und zu nah an der Grundstücksgrenze

Bei einigen Grundstücken sind entweder die Zäune zu hoch oder die Höhe von 0,8 m wurde eingehalten, aber die Zäune stehen zu nah an der Grundstücksgrenze.



Zaun überschreitet die 0,8 und unterschreitet die 1,5



Ein Kompromiss, welcher letztes Jahr nach einer Begehung gefunden wurde war, dass einige Eckgrundstücke die fehlenden Sichtdreiecke in die Hecke schneiden, im Versuch die Kreuzung einsehbarer zu gestalten. Dies konnte auch bei der Nachkontrolle festgestellt werden.



Sichtdreiecke in die Hecke geschnitten



Erschwerend kommt hinzu, dass bei allen Eckgrundstücken an der Kastanienallee die Sichtdreiecke aus den Grundstücken heraus gemessen wurden. Dies erschwert das Verständnis der dortigen Anwohner nun auch noch die Einfriedung auf die 0,8 m runter zu kürzen.



Eckgrundstücke an der Kastanienallee



Fragen der praktischen Umsetzung der Festsetzungen

Wie kann man die geltenden Festsetzungen des VEP Stienitzau in einer praktikablen und verhältnismäßigen Weise durchsetzen?

Kann man eine einheitliche Regelung zu Abweichungen finden, die die ursprünglichen Planungsziele berücksichtigt und gleichzeitig dem Bedürfnis der Grundstückseigentümer nach privater Zurückgezogenheit gerecht wird?

Unter Einfriedungen werden Zäune und Hecken verstanden.

Regel 1

Bis 1,5m auf das Grundstück sind Einfriedungen bis maximal 0,8m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise dürfen die Zäune auch vor den Bepflanzungen angeordnet werden, wenn die Höhe von 0,8m nicht überschritten wird.

Regel 2

Bei Eckgrundstücken sind die Sichtdreiecke (3m Abstand zur Haltesichtlinie) ausnahmslos von Pflanzen und Baulichkeiten in einer Höhe über 0,8m freizuhalten.

Regel 3

Die maximale Zaunhöhe bleibt generell bei 0,8m.

Regel 4

Ab 1,5m Entfernung von der Grenze und außerhalb der Sichtdreiecke ist auf dem Grundstück eine höhere Bepflanzung oder das Anlegen höherer Hecken ausnahmsweise zulässig.

Sollen alle Grundstücke gleich behandelt werden?

Situation an Kastanienallee?

Situation bei Eckgrundstücken?

Die Beratung soll einen Vorschlag des A 4 zu einer praktikablen, gleichberechtigten Behandlung der Ordnungswidrigkeiten zum Ergebnis haben.

Hupfer