

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
erlässt der Markt Altusried folgende

Satzung zur Regelung von Grundstückseinfriedungen

§ 1 Gegenstand der Satzung, Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung betrifft die Errichtung, Herstellung und Änderung von Einfriedungen und regelt hierfür besondere Anforderungen.
- (2) Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet des Marktes Altusried mit Ausnahme des Außenbereichs (§ 35 BauGB) und mit Ausnahme derjenigen Ortsbereiche im Sinne des § 34 BauGB die in den Anlagen Nr. 1 bis 4 dieser Satzung nicht dargestellt sind.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen. Sie gelten außerdem nicht für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie für Sportanlagen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Einfriedungen sind Anlagen mit dem Zweck, ein Grundstück nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen, unerwünschter Einsicht oder gegen Witterungs- oder Immissionseinflüsse abzuschließen und von Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken abzugrenzen.
- (2) Als Einfriedungen gelten auch zu diesem Zweck angelegte lebende Hecken.
- (3) Bauzäune, die nur vorübergehend während der Dauer der Bauarbeiten aufgestellt werden, gelten nicht als Einfriedung im Sinne dieser Vorschrift.

§ 3 Allgemeine Regelungen

- (1) Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach den nachfolgenden Festsetzungen und der Zugehörigkeit des Baugrundstückes zu den in den Anlagen Nr. 1 bis 4 dargestellten Ortsbereichen.
- (2) Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante des natürlichen Geländes des Baugrundstücks.
- (3) Einfriedungen müssen zum öffentlichen Grund einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.
- (4) Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.
- (5) Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen von Ortsdurchfahrten, Kreis- und Staatsstraßen sind zu beachten und von Anlagen mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten.
- (6) Für lebende Hecken sind nur einheimische Pflanzen (z. B. keine Thuja) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
- (7) Für Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 4 Festsetzungen für die Ortsbereiche

- (1) Im **Ortsbereich A** sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Maximal 1,20 m Höhe entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) und öffentlichen Flächen, sowie maximal 1,60 m Höhe zwischen privaten Flächen.
 - Als Materialien sind Metall, Holz und lebende Hecken zulässig. Maschendraht ist nur in Kombination mit Hecken erlaubt. Steinmauern sind nur als einzelne Gestaltungselemente mit einer maximalen Breite von 2,0 m zugelassen, wobei der Abstand zwischen solchen Gestaltungselementen mindestens 4,0 m betragen muss.
- (2) Im **Ortsbereich B** sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Maximal 1,40 m Höhe entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) und öffentlichen Flächen. Einzelne höhere Elemente bis maximal 1,80 m Höhe und einer maximalen Länge von 2,0 m sind zulässig. Der Abstand zwischen diesen höheren Elementen muss mindestens 1,50 m betragen. Einfriedungen zwischen privaten Flächen dürfen maximal 1,80 m hoch sein.
 - Als Materialien sind Metall, Holz, Stein und lebende Hecken zulässigen. Maschendraht ist nur in Kombination mit Hecken erlaubt.
- (3) Im **Ortsbereich C** sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Maximal 2,0 m Höhe.
 - Als Materialien sind Metall, Holz, Kunststoff, lebende Hecken sowie Kombinationen daraus zulässig.

§ 5 Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von dieser Satzung können insbesondere im Übergangsbereich der festgesetzten Ortsbereiche zugelassen werden, wenn dadurch das beabsichtigte Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Terrassentrennwände zwischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen. Hierfür gilt Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) der Bayerischen Bauordnung.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße kann gemäß Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zuwiderhandelt und andere als zugelassene Einfriedungen errichtet.

§ 7 Hinweise auf die Bayerische Bauordnung

- (1) Aufgrund Art. 55 Abs. 2 BayBO müssen auch verfahrensfreie Anlagen mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sein. Deshalb ist mit dem Erlass dieser Satzung die Anwendung von Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 der Bayerischen Bauordnung nur eingeschränkt möglich. Die Verfahrensfreiheit bezieht sich demnach ausschließlich auf Mauern und Einfriedungen, die dieser Satzung entsprechen.
- (2) Von den Vorschriften dieser Satzung könnten Abweichungen nach Maßgabe des Art. 63 der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden.
- (3) Ob eine Einfriedungen unter die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung fällt (Art. 6 BayBO), wird im Einzelfall geprüft.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Altusried
Altusried, den 07.02.2017

Joachim Konrad
1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung zur Regelung von Grundstückseinfriedungen

Planungsziel

Zahlreiche Bauvorhaben der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass das Orts- und Straßenbild in den Ortsteilen auch erheblich von der Gestaltung der Grundstückseinfriedungen abhängt. Insbesondere in nicht überplanten Innerortsbereichen im Sinne des § 34 BauGB besteht diesbezüglich ein Regelungsbedarf, da hier grundsätzlich für Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 2 Metern die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 der Bayerischen Bauordnung gilt. Es handelt sich hierbei oft um Bereiche nahe oder direkt bei den sensiblen Ortskernen, die von der Allgemeinheit stark frequentiert werden. Überdimensionierte oder unpassend gestaltete Mauern und Zaunanlagen fallen hier besonders stark ins Auge und wirken sich dementsprechend negativ aus.

Der Markt Altusried verfolgt mit dieser Satzung das Ziel, das Orts- und Straßenbild der besonders schützenswerten Bereiche in den einzelnen Ortsteilen durch angemessene Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen zu bewahren. In den übrigen Bereichen soll eine einheitlichere Gestaltung zu einem gefälligen Siedlungsbild beitragen. Um dies zu erreichen, werden nach Inkrafttreten dieser Satzung die bestehenden Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen durch entsprechende Änderungen angepasst, soweit dies sinnvoll ist.

Einteilung in Ortsbereiche

Die Gemeinde verfolgt mit der Einfriedungssatzung wie ausgeführt das Ziel, die Gestaltung der Einfriedungen zu vereinheitlichen und für das Ortsbild schädliche Auswüchse zu unterbinden. Dieser Gestaltungsanspruch fällt je nach Lage des Grundstücks und den örtlichen Umständen unterschiedlich hoch aus. Grob zusammengefasst verlangen die sensiblen Ortskerne, die von der Allgemeinheit regelmäßig aufgesucht werden, einen höheren Schutz vor unpassenden Ausgestaltungen als die Siedlungsgebiete, in denen sich hauptsächlich die jeweiligen Bewohner aufhalten. Zugleich besteht innerhalb der Wohnbaugebiete aber oftmals ein höherer Wunsch der Hausherren nach Privatsphäre und einer Abgrenzung der eigenen Gärten und Rückzugsbereiche. Die Einfriedungssatzung nimmt darauf Rücksicht, indem die innerörtlichen Grundstücke in eine von drei Kategorien („Baubereiche“) eingeteilt und mit abgestuften Festsetzungen gestaltet werden. Dabei wird zusätzlich unterschieden, ob eine Einfriedung an öffentliche Flächen angrenzt oder an Privatgrundstücke. Aus Gründen der Ortsgestaltung und speziell um eine „Einmauerung“ der Straßenzüge zu verhindern, gelten für Zäune, Mauern und Hecken an öffentlichen Straßen, Wegen oder Grünflächen größere Einschränkungen.

Die dritte Klassifizierung betrifft Gewerbe- und Industriegebiete sowie Veranstaltungsstätten. Hier überwiegen erfahrungsgemäß Sicherheitsaspekte die Belange der Ortsgestaltung. Zudem sind gewerbliche Anlagen oftmals der Funktion untergeordnet und die entsprechenden Bereiche somit optisch vorbelastet.

Die Einteilung lässt sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Ortsbereich A: Ortskerne und sonstige sensiblen Bereiche.
- Ortsbereich B: Misch- und Wohngebiete
- Ortsbereich C: Gewerbegebiete, Veranstaltungsstätten

Die Ortsbereiche verlaufen, soweit es sinnvoll ist, entlang von bestehenden Grundstücksgrenzen. In Einzelfällen queren diese aber einzelne Grundstücke. Dies betrifft vor allem größere Flächen und

solche, bei denen sich durch den Baubestand eine sachgerechte Zuweisung einzelner Flächen zu unterschiedlichen Ortsbereichen ergibt.

Die Darstellung der Ortsbereiche umfasst zum Teil auch Flächen, die dem Außenbereich angehören bzw. als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen sind. Hier wurde in der zeichnerischen Darstellung bewusst auf eine ganz exakte Abgrenzung verzichtet, da sich die Grenzen des Außenbereichs durch bauliche Tätigkeit verschieben können. Ausschlaggebend ist im Zweifelsfall § 1 Abs. 2 der Satzung, wonach diese nicht im Außenbereich gilt.

Erläuterungen zu den Festsetzungen

Der optische Eindruck einer Einfriedung erwächst in erster Linie aus ihrer Höhe, der Form, der Wahl unterschiedlicher Elemente sowie des Materials. Die „Ortsbereiche A“ sind Ortsbildprägend, stark von der Allgemeinheit frequentiert und dementsprechend sensibel hinsichtlich der Gestaltung von Mauern und Zäunen. Hier gelten deshalb die größten Einschränkungen. Eine zulässige Höhe von 1,20 m entlang öffentlicher Flächen sowie 1,60 m zwischen Privatgrundstücken ermöglicht den Grundstückseigentümern dennoch die Errichtung von sinnvollen Einfriedungen. Ein hohe „Einmauerung“ kann hier in der Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes nicht zugelassen werden. Deshalb sind hier nur Holz- und Metallzäune zulässig, Mauern hingegen dürfen nur als einzelne schmale Gestaltungselemente eingesetzt werden.

In den Misch- und Wohngebieten (Ortsbereiche B) ist der Gestaltungsanspruch etwas niedriger. Die Festsetzungen der Satzung sollen hier besonders negative Auswüchse verhindern, wie beispielsweise durchgehend hohe Anlagen. Hohe Einfriedungen beiderseits der Straße lassen für Fußgänger und Autofahrer den Eindruck eines Troges entstehen und sorgen so für ein sehr ungünstiges Straßenbild. Die Festsetzungen lassen deshalb entlang öffentlicher Flächen nur einzelne höhere Gestaltungselemente zu. Durch den Wechsel der Einfriedungsart kann damit eine effektive und doch optisch sehr gefällige Einzäunung erzielt werden.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie Veranstaltungsstätten (Ortsbereiche C) wurde bewusst auf einschränkende Festsetzungen verzichtet, da hier Aspekte der Sicherheit überwiegen. Der Gestaltungsanspruch ist in solchen baulich vorbelasteten Bereichen ohnehin als sehr gering einzustufen.



Fotos:
Beispiele von Einfriedungen mit abwechselnden Gestaltungselementen.

Bestandsschutz

Zulässigerweise errichtete Einfriedungen genießen Bestandsschutz und können in ihrer aktuellen Form erhalten und in baugleicher Weise erneuert werden. Erst eine Änderung des Zauns, worunter

beispielsweise eine andere Höhe, eine andere Form, eine andere Situierung sowie die Verwendung anderer Materialien zählen, fällt unter die Regelungen dieser Satzung.

Markt Altusried

Altusried, den 07.02.2017

Joachim Konrad

1. Bürgermeister