



| Beratungsfolge             | Termin     | Öffentlichkeitsstatus |           |
|----------------------------|------------|-----------------------|-----------|
| Bau- und Verkehrsausschuss | 19.07.2022 | öffentlich            | Beschluss |

**Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11**

**Sachverhalt:**

Es handelt sich laut Antragsteller um drei Regalwände mit Holzscheiten, die abends beleuchtet ist. Diese soll der dekorativen Aufwertung der Caféterrasse dienen

Maße:

137 cm Länge

115 cm bzw. 157 cm Höhe

35 cm Breite

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 5 der Gemeinde Neubiberg vom 19.11.1957, südliche Baugrenze 5 m parallel zur Grundstücksgrenze, Gebietsart Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO;  
Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, rechtskräftig seit 01.05.2014

Als Einfriedung gelten alle baulichen oder sonstigen Anlagen, die zur Abgrenzung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles dienen. Hecken, Sträucher oder Baumpflanzungen zählen nicht dazu.

Nach gemeindlicher Einfriedungssatzung sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie seitliche Einfriedungen der Vorgärten mit einer max. Höhe von 1,50 m offen herzustellen. Als offen gilt eine Einfriedung, deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 4:1 ist. Nur sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedungen (zwischen den Baugrundstücken) können auch geschlossen zur Ausführung kommen.

Gesonderte Höhenregelung mit einer max. zulässigen Höhe von 1,80 m gelten nur Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete – GE) und § 9 BauNVO (Industriegebiete – GI).

Die vorliegende beantragte Anlage weicht demnach in mehreren Punkten von den satzungsgemäßen Vorgaben ab.

Die südliche 5 m-Baugrenze verläuft direkt an der südlichen Gebäudekante. Folglich liegt die vollständig mit Holzscheiten bestückte Regalwand außerhalb des Bauraums und innerhalb der charakteristischen Vorgartenzone.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Das Geschlossen-Offen-Verhältnis wird nicht eingehalten.

Die max. zulässige Höhe von 1,50 m wird überschritten.

Am 13.07.2022 teilte der Antragsteller telefonisch mit, dass er die Holzlege als temporäres Gestaltungselement lediglich in der Biergartensaison aufstellen und im Winter wieder abbauen möchte.

### **Fazit der Verwaltung.**

Am 22.03.2022 wurde auf dem Nachbargrundstück direkt an der Grundstücksgrenze eine Werbeanlage abgelehnt mit folgender Begründung:

*„Das Ziel einer gestalterischen Qualitätssicherung auch von Werbeanlagen im zentralen Geschäftsbereich Neubibergs gilt aktuell umso mehr, als die Gemeinde derzeit vor dem Start in einen Ortserneuerungsprozess steht, bei dem auch die Qualität und die Stimmigkeit des Außenauftritts der Neubiberger Geschäftsmitte auf öffentliche wie auch privaten Flächen behandelt werden soll.*

*Es ist anzunehmen, dass in diesem Zuge auch Ideen für eine Gestaltungssicherung eingebracht werden.“*

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich bereits um ein Gestaltungsinstrument. Ob dieses im bevorstehenden Ortserneuerungsprozess in Qualität und Stimmigkeit einfließen kann, lässt sich zum derzeit abschließend nicht beurteilen. Bis zum Abschluss dieses Prozesses wäre es aus Sicht der Verwaltung denkbar, dem Vorhaben befristet auf max. 3 Jahre zuzustimmen, sofern die Holzlege ausschließlich während der Biergartensaison (01.04. – 31.10.) besteht. Damit könnte der Schaffung eines Präzedenzfalls vorgebeugt werden, da keine dauerhafte Zustimmung zur Abweichung genehmigt wird; der Ortserneuerungsprozess würde aufgrund der Befristung keine Beeinträchtigung erfahren.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5228 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Eingabeplanung

### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Antrag auf isolierte Abweichung** zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten mit teilweiser Überschreitung der max. zulässigen Gesamthöhe von 1,50 m auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 21.06.2022, **wird zugestimmt** mit der Maßgabe, dass die Holzlege ausschließlich während der Biergartensaison (jährlich vom 01.04. - 31.10.) besteht. Eine Abweichung von der Einfriedungssatzung wird bis zum Abschluss des bevorstehenden Ortserneuerungsprozesses (max. 3 Jahre) gewährt.

### **Alternative**



**Dem Antrag auf isolierte Abweichung** zur Errichtung einer geschlossenen Einfriedung im Vorgarten mit teilweiser Überschreitung der max. zulässigen Gesamthöhe von 1,50 m auf dem Grundstück Hauptstr. 15, Fl.-Nr. 144/11, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Eingabeplanung vom 21.06.2022, **wird nicht zugestimmt.**