

## **Ortsgemeinde Bellheim**



### **Änderungssatzung über örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nordost II bis V“**

**Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Geltungsbereich

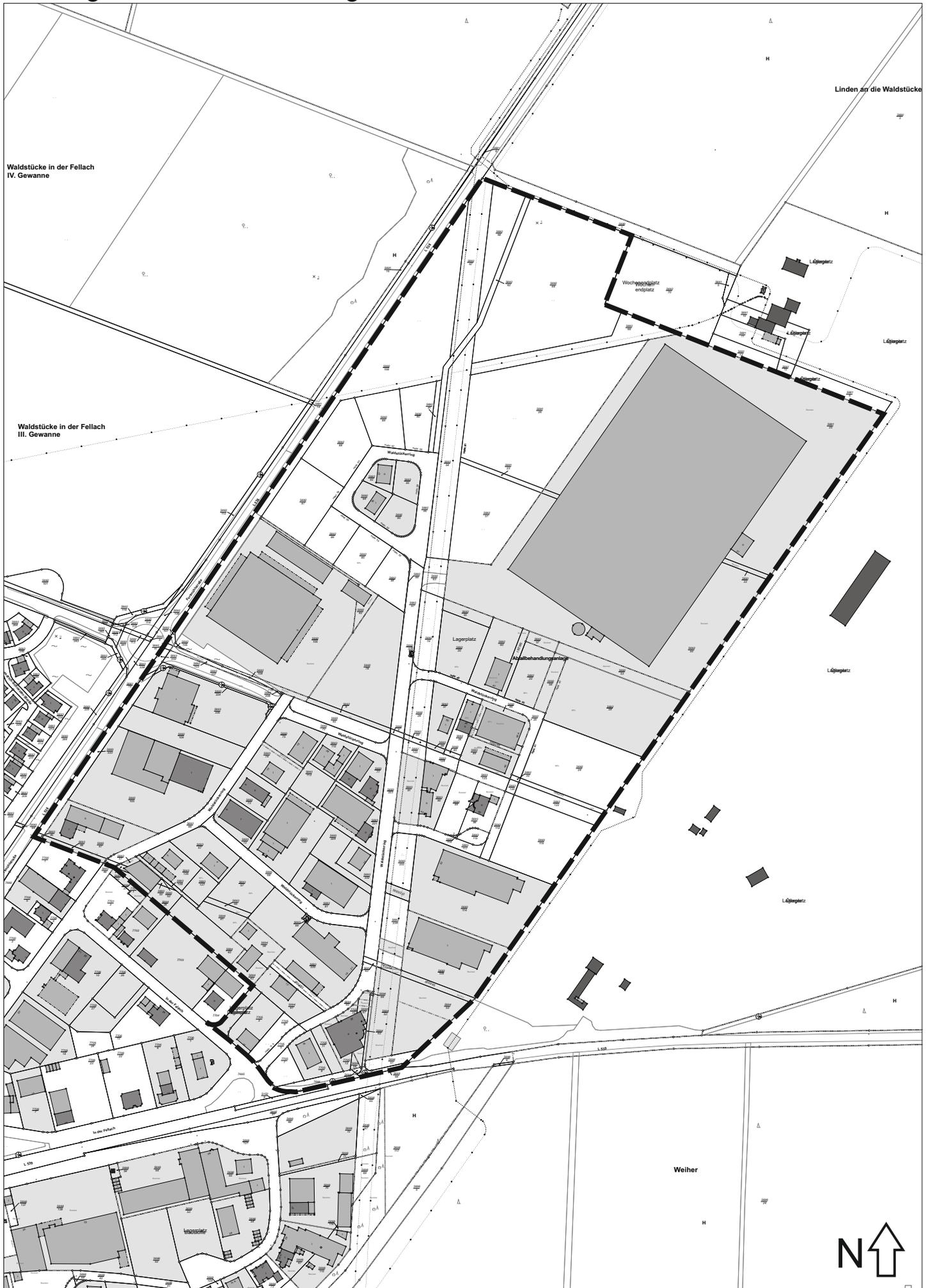
Textliche Festsetzungen

Begründung

ENTWURF

März 2024

# Geltungsbereich der Satzung



## 1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

## 2 Präambel

Die vorliegende Satzung gibt für den Geltungsbereich der Bebauungspläne

- Gewerbegebiet Nordost II
- Gewerbegebiet Nordost III
- Gewerbegebiet Nordost IV
- Gewerbegebiet Nordost V

die für Einfriedungen geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder. Sämtliche bisher geltende Festsetzungen für Einfriedungen treten mit Rechtskraft dieser Satzung außer Kraft.

## 3 Textliche Festsetzungen

### 3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

#### 3.1.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Bei Einfriedungen an Straßen ist die Höhe ab Oberkante Straße an der Grundstücksgrenze, bei den übrigen Einfriedungen ab der Geländeoberfläche zu messen.

Zulässig sind Einfriedungen aus Metall und Holz, jedoch keine geschlossenen Metallwände. Zulässig sind auch Einfriedungen aus Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht.

Massive Sockel bei der Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,15 m zulässig.

Die Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 0,20 m als Durchlass für Kleintiere zu montieren.

## 4 Begründung

### 4.1 Plangebiet und Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die im Nordosten der Ortsgemeinde Bellheim gelegenen Gewerbegebiete Nordost II bis V. Hierbei handelt es sich um größtenteils bebaute Gebiete mit nur noch einzelnen Lücken.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu Einfriedungen sind diese allseitig bis zu einer Höhe von 2,20 m ab Oberkante Straße zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen von mehr als 1,25 m Höhe mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim mitgeteilt, dass in den Gewerbegebieten Nordost II bis IV mindestens zwölf Einfriedungen bestehen, die den geltenden Festsetzungen zu Höhe und Lage von Einfriedungen widersprechen. Dies betrifft insbesondere Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen mit einer Höhe von über 1,25 m. Die Ortsgemeinde Bellheim wurde durch die Bauaufsichtsbehörde um Entscheidung gebeten, ob an den Festsetzungen der Bebauungspläne festgehalten wird, was zur Einleitung entsprechender Vollzugsverfahren führen würde, oder die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe und Lage der Einfriedungen geändert werden.

Aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim und der Ortsgemeinde Bellheim ist die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen in den Gewerbegebieten städtebaulich nicht erforderlich. Der Gemeinderat hat daher am 13.10.2022 beschlossen, dass die Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen zu Einfriedungen geändert werden und allseitig an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis 2,50 m Höhe zugelassen werden sollen.

### 4.2 Verfahren

Gemäß § 88 Abs. 6 LBauO sind bei der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs anzuwenden. Die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB liegen demnach vor.

### 4.3 Begründung der Festsetzungen

Durch die Zulässigkeit von 2,50 m hohen Einfriedungen an allen Grundstücksgrenzen ohne Abstand kann ein Schutz vor unbefugtem Betreten der Grundstücke ausgebildet werden ohne dabei die Ausnutzung der Grundstücke zu erschweren. Aufgrund der bisher zu unbestimmten

Angabe des Bezugspunkts für die zulässige Höhe der Einfriedungen wird der jeweilige  
Bezugspunkt klarer definiert.