

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf isolierte Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19a Nördlich des Friedhofs

Anlagen:

Antrag auf isolierte Befreiung incl. Anlage 1 - unterschrieben
Fotos Stützmauer mit Zaun
Ansichten Süd und West
Lageplan Flur-Nr. 2315_4
01. Änderung B-Plan Nr. 19a Nördlich des Friedhofes

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 14.01.2026 beantragen die Bauherren eine isolierte Befreiung zu Punkt 5.1 „Grünflächen“ und Punkt 7.3 „Einfriedungen“ vom Bebauungsplan Nr. 19a „Nördlich des Friedhofes“; 1. Änderung, für die Gestaltung der Außenanlage ihres Einfamilienhauses im Kapellfeld 13, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2315/4.

Die Errichtung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurde im Freistellungsverfahren 2021 von der Stadt genehmigt. Da bei der Bauausführung die im Bauplan eingezeichnete Abböschung zum westlichen Nachbarn abzurutschen drohte, haben sich die Bauherren nach Rücksprache mit dem Bauamt für die Errichtung einer Stützmauer entschieden. Die Stützmauer wurde, um nachbarliche Belange zu berücksichtigen, mit 1m bis 1,5m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Auf die Stützmauer wurde zur Absturzsicherung ein Sichtschutzzaun gesetzt.

Dem Bauamt wurde durch einen angrenzenden Nachbarn eine Nichteinhaltung des Bebauungsplanes zu den o.g. Punkten mitgeteilt. Laut Aussage des Nachbarn würde dies ihre Privatsphäre einschränken.

Bei einem Vor-Ort-Termin durch das Bauamt habe man festgestellt, dass es auf einer Breite von wenigen Metern im südwestlichen Bereich des Grundstückes zu einer Abweichung von der Höhe der Stützmauer von den vorgeschriebenen max. 75cm auf 1,05m komme. Grund hierfür seien laut Bauherren bauliche Gründe (Nutzung von miteinander verbundenen Betonblocksteinen zur Stabilitätssicherung). Aufgrund einer absichtlich vorgenommenen Abstufung um 2 Betonblocksteine auf der Westseite sowie des flacher abfallenden Geländes entlang der Südseite, liege die Höhe der Stützmauer im Durchschnitt deutlich unterhalb der Vorgabe von den 75cm, siehe beigefügte Fotos.

Sowohl die Stützmauer als auch sämtliche Zäune bzw. Umwehrungen überschreiten zusammen betrachtet nicht die privilegierte Höhe von den lt. BayBO vorgeschriebenen 2m Maximalhöhe von Einfriedungen.

Eine weitere Abweichung vom Bebauungsplan ist die Nichteinhaltung des Abstandes vom Zaun zum Boden. Hier werden 15cm vorgeschrieben. Laut den Bauherren sei dieser Abstand bewusst nicht eingehalten worden, da die Familie zum Bauzeitpunkt 2 Kleinkinder hatte und sie dadurch die Gefahr des Durchkletterns verhindern wollten

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, die auch bereits vor Ort waren und sich die Gegebenheiten angesehen hatten, ist das Bauamt zu dem Entschluss gekommen, vom Bauherren einen Antrag

auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Punkte 5.1 „Grünflächen“ und 7.3 „Einfriedungen“ nachzufordern, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Hinzu kommt, dass viele Nachbarn im Baugebiet durch die massiven Geländeabfälle die Einfriedungen nicht bebauungsplankonform umgesetzt hätten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Antrag der Bauherren auf eine isolierte Befreiung zu Punkt 5.1 „Grünflächen“ und Punkt 7.3 „Einfriedungen“ vom Bebauungsplan Nr. 19a Nördlich des Friedhofes, 1. Änderung, für die Gestaltung der Außenanlage ihres Einfamilienhauses im Kapellfeld 13, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 2315/4, zu.