

Einzäunung von Grundstücken

Bei der Einzäunung von Grundstücken ist auf zwei Themenbereiche zu achten:

1. Baurechtliche Vorgaben (öffentliches Recht)
2. Nachbarrecht (Privatrecht)

Gesetzliche Vorgaben:

Der Gesetzgeber unterscheidet bei der Zulässigkeit von „Einfriedungen“ (= Umzäunung) nach der Lage des Grundstückes.

Im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, sind Zäune und Mauern in der Regel nicht zulässig. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (Ackerland, Wiesen, Privatwald) sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Eine Einzäunung dieser Flächen darf nur nach Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde und / oder die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Im Innenbereich, also innerhalb der Ortslage, sind Einfriedungen in der Regel zulässig, werden aber in den meisten Fällen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt. Darum empfiehlt es sich immer **vor** der Planung und **vor** der Anschaffung der Baumaterialien die zulässige Höhe der Einfriedung und die Gestaltung mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.

Gerade in Bereichen mit überwiegender Wohnbebauung und offener Bauweise werden die Vorgärten durch solche Festsetzungen besonders geschützt. Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet und einsehbar sein. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich (bei Eckgrundstücken an zwei Seiten) die zulässige Höhe der Einfriedung grundsätzlich niedriger festgesetzt als in den Gartenbereichen zwischen den einzelnen Baugrundstücken. Um die Sicht auf die gestalteten Vorgärten zu ermöglichen sind feste Mauern und undurchlässige Materialien (z.B. Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht o.ä.) ausgeschlossen und eine offene, niedrige Einfriedung vorgeschrieben.

Auch bei der Wahl der Baustoffe gelten in vielen Baugebieten Einschränkungen! Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass – gerade auch im Bereich von Eckgrundstücken.- durchgängig entlang eines Straßenzuges hohe Mauern oder geschlossene Zaunanlagen entstehen.

In Gebieten ohne Bebauungsplan muss sich die straßenseitige Einfriedung an die bereits vorhandenen Einfriedungen in der Umgebung (in der Regel auch hier niedrige, offene Zaunanlagen) anpassen.

Vorgärten werten das Baugebiet optisch auf, weil sie offene Räume schaffen, einen ansprechenden Rahmen für das Hauptgebäude bilden und zu einem freundlichen, harmonischen Gesamtbild beitragen.

Darüber hinaus erfüllen sie durch ihre sickerfähige Fläche eine wichtige Funktion für die Aufnahme von Regenwasser und damit Schutz vor Starkregen und der Gefahr einer Überschwemmung.

Die Vorgärten werden auch durch andere Festsetzungen in Bebauungsplänen ausdrücklich geschützt (Begrünungsverpflichtung, Verbot der Umnutzung in Lager- und Abstellflächen), weil sie ein wichtiges städtebauliches Gestaltungselement sind.

Für Hundehalter, Familien mit kleinen Kindern und für Menschen mit großem Ruhebedürfnis heißt es deshalb „Augen auf beim Hauskauf“. Nicht jedes Grundstück darf so eingezäunt werden, wie SIE es sich u.U. wünschen. Deshalb empfehlen wir **vor** der Entscheidung zum Erwerb eines Anwesens diesen Punkt zu bedenken und sich fachlich beraten zu lassen.

Mit etwas gutem Willen und einer gelungenen Gartenplanung ist es möglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten und einen ausreichenden Sichtschutz zu erreichen.

Bei Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken gilt, soweit nicht ein Bebauungsplan spezielle Regelungen trifft, die Landesbauordnung, die in § 8 Abs. 8 letzter Satz, Einfriedungen bis 2,00 m Höhe ohne Baugenehmigung (§ 62 Abs. 1 Ziff. 6) und ohne gestalterische Einschränkungen zulässt.

Nachbarrecht:

Einzäunungen zwischen den Nachbargrundstücken berühren das Nachbarrecht und sind deshalb immer mit dem Nachbarn abzusprechen. Folgende Kriterien sind dabei vor allem zu beachten:

- Wie ist der Grenzverlauf?
- Wer trägt die Kosten (Herstellung und Unterhaltung)?
- Besteht Einigung über die Gestaltung und Höhe?
- Wie verhält man sich bei unterschiedlicher Geländehöhe?

Zu diesen Fragen – und zu Fragen bezüglich Grenzabständen von Bäumen und Hecken - findet man im *Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz* Antworten. Da es sich hier um Privatrecht handelt, kann die Bauverwaltung nur begrenzt Auskunft erteilen. Hier helfen Fachanwälte weiter!

Eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Nachbarn wird empfohlen, damit alle Absprachen auch für spätere Rechtsnachfolger nachvollziehbar sind.