



## Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV)

Die Gemeinde Schäftlarn will durch planerische und gestalterische Vorgaben ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und wo notwendig, verbessern. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen.

Insbesondere ist anzustreben,

- das bestehende Ortsbild mit seiner eigenständigen Prägung zu erhalten, zu sichern und zu verbessern,
- Neubaugebiete harmonisch anzugliedern und
- wesentliche und wichtige Elemente der Hauslandschaft zu übernehmen und zeitgemäß weiterzuführen.

Alle Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen. Die topografische Situation ist bei der Errichtung von Gebäuden besonders zu berücksichtigen.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Schäftlarn aufgrund Art. 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (geltend ab 01.01.1998) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 323) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ORTSGESTALTUNG

#### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- 1.2 Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

#### 2. Vorrang der Bebauungspläne

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2 Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

### 3. Gebäudestellung und Höhenfestsetzung

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3 Bei Hanglagen, bei Geschossbauten oder bei Bauten mit versetzten Geschossen können Abweichungen von Ziffer 3.1 und 3.2 zugelassen werden. Abweichungen können auch im Tal bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen Anschlusses an Ver- oder Entsorgungsleitungen zugelassen werden.

### 4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Baukörper sind langgestreckt mit einfacher, rechteckiger Grundrissform auszubilden; First parallel zur Längsrichtung.
- 4.2 An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Die Nebengebäude sind dabei klar, als dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.
- 4.3 Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück einmal maximal 6,00 m betragen. Treffen zwei Zufahrten an einer Grundstücksgrenze zusammen, so ist beidseitig zur Grenze je ein 30 cm breiter Pflanzstreifen anzuordnen. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflastersteine, Rasenpflastersteine, Schotterrasen u.ä.).
- 4.4 Stauräume vor Garagen sind offenzuhalten; sie dürfen nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.

### 5. Dachform - Dachneigung

- 5.1 Hauptgebäude sind **entsprechend der vorherrschenden Umgebungsbebauung** mit Satteldach oder Walmdach zu versehen. Dächer von Hauptgebäuden sind mit beidseitig gleicher Neigung von 18° bis 35° je nach vorhandener Nachbarbebauung und mittigem First zu versehen. Dies gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 5.2 Andere Dachformen, als in 5.1 vorgesehen, können insbesondere bei Geschossbauten sowie Garagen, Nebenbauten und Verbindungsbauten zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situation oder aufgrund einer vorhandenen Bebauung erforderlich ist. Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Bestehende Dachformen sollen beibehalten werden. Bei Neubauten hat sich die Dachform an der vorherrschenden Bebauung zu orientieren.
- 5.3 In Abweichung zu Punkt 4.2 sind freistehende Garagen nur mit Satteldach und maximal 18° – 26° Dachneigung zulässig.

## 6. Dachflächen - Dachaufbauten

- 6.1 Bei geneigten Dächern sind grundsätzlich nur die vorherrschenden Eindeckungen, wie z.B. Flachdachpfannen- oder Biberschwanzeindeckungen mit dem Erscheinungsbild von ziegelrot bis rotbraunen Tonziegeln oder Holzschindeln und Schiefer zu verwenden.
- 6.2 Dachüberstände von geneigten Dächern an Hauptgebäuden sind traufseitig mit einem Dachüberstand von 30 – 120 cm und am Ortgang (Giebel) mit einem Dachüberstand von 50 – 150 cm auszubilden. Die Proportionen des Baukörpers sind jeweils zu berücksichtigen.
- 6.3 Stehende **Dachgauben** sind ab 30° Dachneigung und Schleppegauben ab 45° Dachneigung zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

**Dachflächenfenster** sind bis zu einer maximalen Größe von jeweils 1,00 m<sup>2</sup> zulässig, **Dachgauben** bis zu einer Größe von max. 1,30 x 1,50 m im stehenden Format, **Schleppegauben** bis zu einer Breite von maximal 2,00 m und einer Höhe von 1,30 m und **Zwerchgiebel** bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig.

Auf einer Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachflächenfenster bzw. Gauben müssen voneinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Bei Grenzanbau ist zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Die Breite aller Belichtungsarten darf ¼ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind in ihrer Deckungsart, der Farbe und den Dachüberständen dem Hauptdach anzupassen.

## 7. Außenwände

- 7.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 7.2 Nicht zugelassen sind folgende sichtbare Baustoffe:  
Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Steinverkleidungen, Faser-Verkleidungen, Kunststoff-, Metall- und Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, naturfarbenes Aluminium, Waschbeton, ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer und Titanzink).
- 7.3 Bei Gebäuden ab zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 29 BayBO bleibt unberührt.

## 8. Farbgebung

- 8.1 Putzflächen sind weiß oder in hellen Erdfarben zu streichen. Holzflächen sind naturimprägniert oder holzfarben zu halten.

## 9. Freiflächengestaltung

- 9.1 Unbebaute Grundstücke sowie unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden. Die Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden

## **10. Solaranlagen**

### **10.1 Aktive Solaranlagen**

Kollektor- und Absorberflächen zur Solarenergiegewinnung sind in der Dachfläche zulässig. Eine energetisch notwendige Aufständigung der Kollektor- und Absorberflächen kann im Einzelfall bis zu maximal 5° zugelassen werden.

### **10.2 Wintergärten und Glasveranden**

Wintergärten und Glasveranden sind in Holzkonstruktionen oder dem Gebäude farblich angepassten Kunststoff- oder Metallkonstruktionen zu errichten.

Wintergärten sind bis zu einer Größe von maximal 20,00 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Tiefe ist auf maximal 3,00 m beschränkt.

## **11. Einfriedungen**

11.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen (z.B. Lattenzaun). Sockelmauern und Torpfeiler dürfen in glattem Sichtbeton oder in verputztem, weiß oder hellen Erdfarben gestrichenem Mauerwerk ausgebildet werden. Dabei ist die Gestaltung von Torpfeilern und Mauern aufeinander abzustimmen. Zaunsäulen sind hinter den durchlaufenden Zaunfeldern zu setzen.

11.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe bis 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken (zulässige Maximalhöhe für geschnittene Hecken beträgt 2,00 m). Es dürfen nur heimische Busch- und Straucharten verwendet werden. Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird ebenfalls auf 1,20 m festgesetzt.

Maschendrahtzäune, Thujen und Taxushecken entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind unzulässig.

11.3 Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen dürfen nicht aus unverputztem Mauerwerk, Rohrmatten, Stacheldraht, Kunststein (Bossenmauerwerk u.ä.), Platten aus Metall oder Kunststoff und geschlossenen waagrechten Bretterwänden hergestellt oder nachträglich angebracht werden.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.

## **12. Werbeanlagen und Lichtwerbungen**

12.1 Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchteter Bemalung zulässig. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig.

12.2 Die Oberkante der Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nur im Erdgeschoßbereich angebracht werden. In ausgewiesenen Gewerbegebieten kann die Höhe bis 5 m ausgedehnt werden. Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe dürfen jedoch in keinem Fall überschritten werden. Der Schriftzug von Werbeanlagen ist waagrecht zu halten.

- 12.3 Die Größe der Buchstaben darf 20 cm nicht überschreiten. Bei gleichzeitiger Verwendung von Groß- und Kleinbuchstaben sind Abweichungen möglich, wenn die Kleinbuchstaben deutlich unter der in Satz 1 vorgeschriebenen Größe bleiben.
- 12.4 Fahnenmastwerbungen und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig. Das Bekleben und Bemalen ist für maximal 1/3 der gesamten Schaufensterfläche zulässig. Von großformatiger Massenwerbung ist abzusehen.

### **13. Abweichungen**

- 13.1 Von den Vorschriften können Abweichungen vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden (Art. 70 Abs. 2 BayBO).

### **14. Ordnungswidrigkeiten**

- 14.1 Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 mit 12 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO geahndet.

### **15. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung, am 18.02.2000, in Kraft. Gleichzeitig tritt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 21.05.1993 außer Kraft.

Hohenschäftlarn, 14.02.2000

Gemeinde Schäftlarn

Erich Rühmer  
1. Bürgermeister

#### **Bekanntmachungsvermerk:**

Diese Satzung wurde am 17.02.2000 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag am 17.02.2000 an den Gemeindetafeln und durch **Bekanntmachung am 17.02.2000 im Isar-Kurier** hingewiesen. Dieser Anschlag wurde am 20.03.2000 wieder entfernt.

Hohenschäftlarn, 20.03.2000

Gemeinde Schäftlarn

Erich Rühmer  
1. Bürgermeister

