

Entwurfsfassung vom 12.06.2019

GEMEINDE SCHÄFTLARN



Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV)

in der überarbeiteten Fassung vom **DD.MM.2019** (1. Änderung)

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sowie Gestaltungsanforderungen an die unbebauten Grundstücksteile.

Inhaltsverzeichnis

<u>Präambel</u>	3
<u>Teil A) Allgemeines</u>	3
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen	4
<u>Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen</u>	4
§ 3 Höhenlage	4
§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden	4
§ 5 Wintergärten	4
§ 6 Dachgestaltung, Kniestock	5
§ 7 Gestaltung von Dachaufbauten	5
§ 8 Anordnung von Dachaufbauten	6
§ 9 Solaranlagen, Satellitenanlagen	6
§ 10 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen	6
<u>Teil C) Freiflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen</u>	7
§ 11 Freiflächengestaltung	7
§ 12 Einfriedungen	7
§ 13 Werbeanlagen	8
<u>Teil D) Schlussbestimmungen</u>	9
§ 14 Abweichungen	9
§ 15 Ordnungswidrigkeiten	9
§ 16 Inkrafttreten	9

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 und 2 sowie Art. 63 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Schäftlarn will durch gestalterische Maßnahmen das bestehende Schäftlarn Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. 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 wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sich in das für Schäftlarn typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme des gesamten Ortsgebiets und einer eingehenden Ortsbildanalyse sowie nach Abgleich mit bereits geltenden Bauvorschriften im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Gestaltung auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen und die prägenden Gestaltungselemente in zeitgemäßer Form weiterführen.

Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper und der Freianlagen verhindert werden.

Teil A) Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) ¹Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Schäftlarn. ²Das Gemeindegebiet ist in Teilbereiche gegliedert. ³Die Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche ist Bestandteil dieser Satzung. ⁴Ausgenommen ist das Kloster Schäftlarn.
- (2) Die Teilgebiete innerhalb des Gemeindegebiets sind:
 - a) Neufahrn
 - b) Hohenschäftlarn – Schäftlarn – Zell - Ebenhausen
 - c) Kloster Schäftlarn
- (3) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) ¹Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. ²Im Übrigen gilt diese Satzung.
- (2) Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten diese.

Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Höhenlage

- (1) ¹Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. ²Art. 10 BayBO bleibt davon unberührt.
- (2) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- (3) ¹Abweichungen von den Festsetzungen zur Höhenlage können in Hanglagen, bei Bauten mit versetzten Geschossen, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des erforderlichen Anschlusses an Ver- oder Entsorgungsleitungen ausnahmsweise zugelassen werden. ²Die Abweichung ist auf das bautechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) Die Baukörper von Hauptgebäuden sind mit rechteckiger Grundfläche im Verhältnis von mindestens 1,0: 1,2 - Tiefe: Länge herzustellen.
- (2) An den geschlossenen Teilen der Außenwände von Hauptgebäuden sind verputzte und gestrichene Oberflächen sowie Holzverschalungen zulässig.
- (3) ¹Putzoberflächen an Außenwänden sind in Weiß oder in hellen Erdfarben zu streichen. ²Holzverkleidungen an Außenwänden sind naturbelassen, farblos behandelt, in hellen Erdfarben und in Brauntönen zulässig.

§ 5 Wintergärten

- (1) ¹Wintergärten dürfen die Hälfte der Fassadenlänge und eine maximale Breite von 7,00 m nicht überschreiten. ²Ihre Tiefe ist auf maximal 3,00 m beschränkt.

- (2) Zusammengebaute Wintergärten (z.B. bei Doppelhäusern) sind nur mit gleichem Schnittprofil und gleicher Farb- und Materialwahl zulässig.

§ 6 Dachgestaltung, Kniestock

- (1) ¹ Als Dachform für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° zulässig. ² Der First ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- (2) ¹ Hauptgebäude einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit durchgehender First- und Trauflinie auszubilden. ² Satteldächer von Hauptgebäuden müssen an der Traufe und am Ortgang (Giebel) mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm hergestellt werden.
- (3) Dacheinschnitte und Laternendächer (zurückgesetzte Dachgeschosse) sowie Dachterrassen sind unzulässig.
- (4) ¹ Als Dachhaut von Hauptgebäuden sind Schuppendeckungen (z.B. Dachziegel) in Rot- oder Brauntönen zulässig. ² Die Dachflächen eines Gebäudes einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten. ³ Das Sonnenlicht reflektierende (z.B. glänzende / glasierte) Dachdeckungen sind unzulässig. ⁴ Abweichungen können bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Kniestöcke dürfen, von der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 75 cm nicht überschreiten.

§ 7 Gestaltung von Dachaufbauten

- (1) Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Größe von jeweils 1,50 m² zulässig, wenn sie in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche integriert werden und einen Anteil an der Dachfläche von 10 % je Dachseite nicht überschreiten.
- (2) ¹ Quergiebel (Zwerggiebel) und Wiederkehren sind je Hauptgebäude nur einmal zulässig. ² Sie dürfen ein Drittel der Fassadenlänge und eine maximale Breite von 5,00 m nicht überschreiten. ³ Wiederkehren dürfen die Außenwandlinie um maximal 1,50 m überschreiten. ⁴ Die Wandhöhe von Quergiebeln und Wiederkehren dürfen die Wandhöhe des Hauptgebäudes, jeweils gemessen an der Traufe, um maximal 75 cm überschreiten. ⁵ Die Dachneigung und Dachdeckung müssen dem Hauptdach entsprechen.
- (3) ¹ Stehende Dachgauben (Standgauben) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. ² Sie dürfen eine maximale Breite von 1,50 m sowie eine maximale Höhe, gemessen von der Dachoberfläche des Hauptgebäudes bis zur Traufe der Gaube, von 1,80 m nicht überschreiten. ³ Als Materialien an Standgauben sind die Dachdeckung und die Außenwandmaterialien des Hauptgebäudes, sowie Kupfer oder sonstiges mattes (nicht glänzendes) Metallblech, zulässig.

- (4) Die Gauben eines Gebäudes einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sind einheitlich zu gestalten.

§ 8 Anordnung von Dachaufbauten

- (1) Die Summe der Ansichtsbreite von Gauben, Quergiebeln und Dachflächenfenstern darf die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (2) ¹ Der Abstand von Gauben zu Quergiebeln und zum Ortgang muss mindestens ihrer Breite entsprechen. ² Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander, zu Gauben, zu Quergiebeln und zu den Dachrändern muss mindestens 1,00 m betragen.
- (3) ¹ Die Oberkante von Gauben, Quergiebeln sowie von Dachflächenfenstern muss mindestens 1,00 m tiefer als der First liegen. ² Die Unterkante von Gauben darf die Dachhaut an der Traufe nicht unterbrechen.

§ 9 Solaranlagen, Satellitenanlagen

- (1) ¹ Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Neigung des Hauptdaches flach auf der Dachfläche anzubringen oder bündig in die Dachfläche zu integrieren. ² Sie sind in einem einheitlichen Ordnungssystem zu einfachen, rechteckigen Flächen mit einheitlichem Erscheinungsbild zusammenzufassen. ³ Aufgeständerte oder von der Neigung des Hauptdaches abweichende Solaranlagen sind unzulässig.
- (2) Solaranlagen an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.
- (3) Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe anzubringen.

§ 10 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen

- (1) ¹ Die Dachform und Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes des Grundstücks abzustimmen. ² Die maximale Dachneigung für Anlagen nach Satz 1 beträgt 35° und darf die Dachneigung des Hauptgebäudes unter-, aber nicht überschreiten.
- (2) Die Außenwandgestaltung und die Dachdeckung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in Farb- und Materialwahl auf die Hauptgebäude des Grundstücks abzustimmen.

Teil C) Freiflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen

§ 11 Freiflächengestaltung

- (1) Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlich.
- (2) ¹Die Freiflächen bebauter Grundstücke sowie unbebaute Grundstücke dürfen nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Müll genutzt werden. ²Hiervon ausgenommen sind von der Bauaufsichtsbehörde im Zuge eines Bauantrags oder eines Antrags auf Nutzungsänderung genehmigte Anlagen.
- (3) ¹Müllsammelbehälter im Freien sind höhengleich in die Einfriedung zu integrieren und gegen Einblick zu schützen. ²Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.
- (4) ¹Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Hauszugänge und Garagenzufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. ²Hiervon ausgenommen sind von der Bauaufsichtsbehörde im Zuge eines Bauantrags oder eines Antrags auf Nutzungsänderung genehmigte Anlagen.
- (5) ¹Die maximale Anzahl und Breite für Zufahrten beträgt für jedes Grundstück einmal 6,00 m. ²Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben oder Schotterrasen) herzustellen.
- (6) Stauräume vor Garagen sind offenzuhalten, sie dürfen nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.

§ 12 Einfriedungen

- (1) ¹Einfriedungen sind sockellos herzustellen und nur aus naturbelassenem oder farblos behandeltem Holz (z.B. als Holzstaketenzäune) zulässig. ²Sockelmauern und Torpfeiler sind in glattem Sichtbeton oder in verputztem Mauerwerk, mit Anstrich in Weiß oder hellen Erdfarben, zulässig. ³Die Gestaltung von Torpfeilern und Sockelmauern ist aufeinander abzustimmen. ⁴Zaunsäulen sind hinter den durchlaufenden Zaunfeldern (auf der Innenseite des Grundstücks) anzuordnen. ⁵An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Abtrennung privater Grundstücke zusätzlich begrünte oder hinterpflanzte sowie farblich unbehandelte Metallgitter- und Maschendrahtzäune zulässig.
- (2) ¹Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante des Geländes oder des angrenzenden Gehwegs nicht überschreiten. ²Geschnittene Hecken sind nur in heimischen Pflanzenarten bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. ³Thujen- und Taxushecken entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind unzulässig.

- (3) ¹Die Oberkante von Einfriedungen ist dem vorhandenen Geländeverlauf anzupassen. ²Abtreppungen sind unzulässig.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) ¹Schriften von Werbeanlagen dürfen höchstens 50 cm hoch sein. ²Der Schriftzug von Werbeanlagen ist waagrecht zu herzustellen. ³Flächige Werbeanlagen und Schriftträger dürfen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.
- (3) ¹Lichtwerbung ist nur in Form von ausgeschnittenen oder aufgesetzten Schriften mit Hinterleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchteter Bemalung zulässig. ²Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig.
- (4) ¹Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden. ²Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. ³Eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung sowie Laufschriften und Lichtprojektionen sind unzulässig.
- (5) ¹Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden und müssen flach an der Wand anliegen. ²Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente des Gebäudes müssen sichtbar erhalten bleiben. ³Sämtliche Kabelzuführungen sind unterirdisch oder unter Putz, also unsichtbar, zu verlegen.
- (6) ¹Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden. ²In ausgewiesenen Gewerbegebieten kann die Anbringung von Werbeanlagen bis maximal 5,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Traufe des Gebäudes oder der obere Abschluss der Wand nicht überschritten werden.
- (7) ¹Werbung an Fahnenmasten und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse sind unzulässig. ²Das Bekleben und Bemalen von Fensterflächen ist nur im Erdgeschoß zulässig und auf maximal 1/3 der Fensterfläche begrenzt. ³Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (8) Abweichungen von den Festsetzungen zu Werbeanlagen können bei Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur insoweit, wie es durch den besonderen Nutzungszweck begründet ist.

Teil D) Schlussbestimmungen

§ 14 Abweichungen

¹ Abweichungen von dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden, wenn

- a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlagen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder
- b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
- c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung oder
- d) aufgrund von besonderen topografischen Verhältnissen geboten oder vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ² Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu **XXX,XX** Euro geahndet werden.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schäftlarn, den **DD.MM.2019**

Dr. Matthias Ruhdorfer
Erster Bürgermeister

