

GEMEINDE SCHÄFTLARN



Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) vom 22.04.2020

In der Fassung der 2. Änderung vom 29.01.2025

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	5
§ 6 Dachgestaltung, Kniestock	5
§ 7 Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- und Quergiebeln	5
§ 8 Anordnung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- und Quergiebeln	6
§ 9 Solaranlagen, Satellitenanlagen	7
§ 10 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen	7
<u>Teil C) Freiflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen</u>	7
§ 11 Freiflächengestaltung	7
§ 12 Einfriedungen	8
§ 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 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), 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) ¹ Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Schäftlarn.
² Das Gemeindegebiet ist in Teilbereiche gegliedert. ³ Die Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche ist Bestandteil dieser Satzung.
⁴ Ausgenommen ist der Ortsteil Kloster Schäftlarn.
- (2) ¹ Die Teilgebiete innerhalb des Gemeindegebiets sind:
- a) Neufahrn
 - b) Hohenschäftlarn – Zell – Ebenhausen
 - c) Kloster Schäftlarn

- (3) ¹ Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) ¹ Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. ² Im Übrigen gilt diese Satzung.
- (2) ¹ 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) ¹ Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- (2) ¹ Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- (3) ¹ Abweichungen von § 3 Nr. 1-2 können in Hanglagen, bei Bauten mit versetzten Geschossen, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des erforderlichen Anschlusses an Ver- oder Entsorgungsleitungen ausnahmsweise zugelassen werden. ² Die Abweichung ist auf das bautechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) ¹ Die Baukörper von Hauptgebäuden sind mit rechteckiger Grundfläche herzustellen. ² Die Länge des Baukörpers muss mindestens 20% größer als die Breite sein.
- (2) ¹ An den geschlossenen Teilen der Außenwände von Hauptgebäuden sind verputzte und gestrichene Oberflächen sowie Holzverschalungen zulässig.
- (3) ¹ Putzoberflächen an Außenwänden sind in Weiß oder in hellen Erdfarben zu streichen. ² Holzverkleidungen an Außenwänden sind naturbelassen, farblos behandelt, in hellen Erdfarben, in Brauntönen sowie in weiß

zulässig. ³Die natürliche Struktur der Holzoberfläche muss sichtbar und erkennbar bleiben.

§ 5 Wintergärten

- (1) ¹ Wintergärten dürfen nur auf einer Gebäudeseite sowie je Wohneinheit im Erdgeschoss eine maximale Breite von insgesamt 7,00 m nicht überschreiten. ² Ihre Tiefe ist auf maximal 3,50 m beschränkt.
- (2) ¹ Zusammengebaute Wintergärten (z.B. bei Doppelhäusern) sind nur mit gleichem Schnittprofil und gleicher Farbwahl 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 mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm und am Ortgang (Giebel) von mindestens 50 cm hergestellt werden.
- (3) ¹ Dacheinschnitte und Laternendächer (zurückgesetzte Dachgeschosse) sowie Dachterrassen sind unzulässig.
- (4) ¹ Als Dachhaut von Hauptgebäuden sind Schuppendeckungen (z.B. Dachziegel) in Rot- oder Rotbrauntönen 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.
- (5) ¹ Kniestöcke von Gebäuden ab zwei Vollgeschossen dürfen, von der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 1,00 m nicht überschreiten.

§ 7 Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- oder Quergiebeln

- (1) ¹ Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Größe von jeweils 1,50 m² zulässig. ² Sie müssen in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche integriert werden und dürfen einen Anteil an der Dachfläche von maximal 10 % je Dachseite nicht überschreiten.
- (2) ¹ Zwerch- oder Quergiebel dürfen ein Drittel der Fassadenlänge und eine maximale Breite von 5,00 m nicht überschreiten. ² Quergiebel dürfen die Außenwandlinie um maximal 1,50 m überschreiten. ³ Die Höhe von

Zwerch- und Quergiebeln, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Giebels und der Dachhaut, darf maximal 2,50 m betragen. ⁴Die Dachneigung von Zwerch- und Quergiebeln darf von der Neigung des Hauptdaches um maximal 5° abweichen, soweit die festgesetzte Dachneigung gemäß § 6 Abs. 1 eingehalten wird. ⁵Der First des Zwerch- und Quergiebels muss mindestens 50 cm tiefer als der Hauptfirst liegen. ⁶Der Abstand von Zwerch- und Quergiebeln zur seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 1,00 m betragen. ⁷Die Dachdeckung muss dem Hauptdach entsprechen.

- (3) ¹Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, mit der Ausnahme von Schleppgauben, die bei einer Dachneigung von 35° zulässig sind. ²Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 1,50 m sowie eine maximale Höhe, gemessen von der Dachoberfläche des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachgaube mit der Dachhaut der Dachgaube, von 1,50 m nicht überschreiten. ³Schleppgauben dürfen eine maximale Breite von 2,50 m sowie eine maximale Höhe, gemessen von der Dachoberfläche des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Schleppgaube mit der Dachhaut der Schleppgaube, von 1,50 m nicht überschreiten. ⁴Als Materialien an Dach- und Schleppgauben sind die Dachdeckung und die Außenwandmaterialien des Hauptgebäudes, sowie Kupfer oder sonstiges mattes (nicht glänzendes) Metallblech, zulässig.
- (4) ¹Die Dach- und Schleppgauben eines Gebäudes einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sind einheitlich zu gestalten.

§ 8 Anordnung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- oder Quergiebeln

- (1) ¹Die Summe der Ansichtsbreite von Dachgauben, Schleppgauben, Quergiebeln, Zwerchgiebeln und Dachflächenfenstern darf die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (2) ¹Der Abstand von Dachgauben und Schleppgauben untereinander, zu Zwerch- und Quergiebeln und zum Ortgang muss mindestens ihrer Breite entsprechen. ²Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander, zu Dachgauben, zu Schleppgauben, zu Quergiebeln und zu den Dachrändern muss mindestens 1,00 m betragen.
- (3) ¹Die Oberkante von Schleppgauben muss mindestens 50 cm, von Dachgauben mindestens 50 cm tiefer als der First liegen. ²Die Unterkante von Dachgauben und Schleppgauben 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) ¹ Solaranlagen an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.
- (3) ¹ Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind entweder unterhalb der Gebäudetraufe oder in der Dachfarbe auf dem Dach zulässig.

§ 10 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen

- (1) ¹ Als Dachform von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 35° mit der Dachdeckung und in der Dachfarbe des Hauptdaches zulässig. ² Zusätzlich sind Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.
- (2) ¹ 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) 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) ¹ Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Müll genutzt werden.
- (3) ¹ Müllsammelbehälter im Freien sind höhengleich in die Einfriedung zu integrieren und gegen Einblick zu schützen. ² Freistehende 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. ²Treffen zwei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zusammen, müssen diese durch einen Grünstreifen von mindestens 1,00 m Breite getrennt werden. ³Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben oder Schotterrasen) herzustellen.
- (6) ¹Stauräume vor Garagen sind offenzuhalten, sie dürfen nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.

§ 12 Einfriedungen

- (1) ¹Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind 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. ⁴Zaunpfosten sind auf der straßenabgewandten Seite der Zaunelemente anzuordnen. ⁵Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellos mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen. ⁶Zur Abtrennung privater Grundstücke sind zusätzlich begrünte oder hinterpflanzte Metallgitter- und Maschendrahtzäune zulässig.
- (2) ¹Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m über der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche 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 der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen. ²Abtreppungen sind unzulässig.

§ 13 Werbeanlagen

- ¹ Es gilt die Werbeanlagensatzung in der jeweils aktuellen Fassung.

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. ²Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

¹ Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem der in §§ 3 bis 13 dieser Satzung enthaltenen Gebot oder Verbot zuwiderhandelt.

§ 16 Inkrafttreten

¹ Die Satzung in der Fassung der 2. Änderung vom 29.01.2025 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst

Christian Fürst
Erster Bürgermeister



GEMEINDE SCHÄFTLARN



Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) vom 22.04.2020 Begründung

In der Fassung der 2. Änderung vom 29.01.2025

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

Inhaltsverzeichnis

<u>Präambel) Grundlagen, Anlass und Ziele der Satzung</u>	3
1.1 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung.....	3
1.2 Ziele der Ortsgestaltungssatzung	3
1.3 Kurze Zusammenfassung der Bestandsaufnahme.....	3
1.3.1 Bestehende bauliche Strukturen	4
1.3.2 Höhenentwicklung.....	4
1.3.3 Bestehende Grünstrukturen	5
1.4 Bestandteile der Begründung.....	5
1.5 Erläuterung zur Vorgehensweise und Systematik der Bestandsaufnahme sowie Fazit	5
<u>Teil A) Allgemeines</u>	10
§ 1 Geltungsbereich.....	10
§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen	10
<u>Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen</u>	11
§ 3 Höhenlage	11
§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden	11
§ 5 Wintergärten.....	11
§ 6 Dachgestaltung, Kniestock	12
§ 7 Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- oder Quergiebeln..	12
§ 8 Anordnung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- oder Quergiebeln .	16
§ 9 Solaranlagen, Satellitenanlagen	16
§ 10 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen	17
<u>Teil C) Freiflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen</u>	17
§ 11 Freiflächengestaltung.....	17
§ 12 Einfriedungen	19
§ 13 Werbeanlagen	19
<u>Teil D) Schlussbestimmungen</u>	20
§ 14 Abweichungen.....	20
§ 15 Ordnungswidrigkeiten	21
§ 16 Inkrafttreten	21

Präambel) Grundlagen, Anlass und Ziele der Satzung

1.1 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung

¹Die Gemeinde Schäftlarn besitzt bereits eine Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 20.03.2000 (ÖBV). ²Diese bisherige rechtsgültige Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung (ÖBV) soll insoweit inhaltlich sowie rechtlich hinterfragt und überarbeitet werden, dass am Ende der Überarbeitung eine neue Ortsgestaltungssatzung steht, die einer inhaltlichen und rechtlichen Überprüfung standhält. ³Deshalb wird die Bestandsaufnahme im Kontext der bisherigen Regelungsabsichten der alten ÖBV durchgeführt.

1.2 Ziele der Ortsgestaltungssatzung

¹Die Gemeinde Schäftlarn will durch gestalterische Maßnahmen das bestehende Schäftlarn Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. ²Dies 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:

³Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sich in das für Schäftlarn typische Ortsbild einfügen. ⁴Das gewachsene Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. ⁵Mit dieser neuen Ortsgestaltungssatzung 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.

⁶Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper und der Freianlagen verhindert werden.

1.3 Kurze Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

¹Die Bestandsaufnahme hat in einem ersten Schritt das Ziel nachzuweisen - und für die Behörden und die Öffentlichkeit nachvollziehbar zu belegen - ob und inwieweit die Regelungsziele der alten Ortsgestaltungssatzung tatsächlich (noch) erreichbar sind. ²Dazu werden der örtliche bauliche Bestand und die bestehenden örtlichen Bauvorschriften in ihrer jeweiligen räumlichen und inhaltlichen Wechselwirkung dokumentiert.

³ Die Bestandsaufnahme ist in Teil A - Fotografische Bestandsaufnahme - und Teil B - Analytische Bestandsaufnahme - gegliedert.

⁴ Der Ortsgestaltungssatzung geht eine eingehende typologische Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets voraus. ⁵ Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde unter anderem aufgezeigt, dass das Gemeindegebiet von Schäftlarn zwar insgesamt gering bebaut ist, unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen bebaubaren Bereiche allerdings nur wenige bebaubare Flächen zur Entwicklung und Erschließung neuer bebaubarer Bereiche zur Verfügung stehen. ⁶ Inwieweit hier künftig weitere Baugebiete ausgewiesen werden, kann an dieser Stelle nicht abschließend festgestellt werden. ⁷ Die Gemeinde befindet sich in einer Phase der behutsamen Neuausweisung von Baugebieten. ⁸ Dabei werden neu ausgewiesene Baugebiete in der Regel unmittelbar an bestehende und bebaute Grundstücke angeschlossen, sodass Neubauten sich daher in besonderem Maße gestalterisch am vorhandenen Ortsbild orientieren müssen. ⁹ Die Möglichkeit, in Teilbereichen eigenständige Gebietscharaktere zu entwickeln, ist theoretisch gegeben, jedoch nicht das Ziel der Gemeinde bei der Ortsgestaltung.

¹⁰ Bei der Analyse gestalterischer, struktureller sowie gebäudetypologischer Charakteristika der Gemeinde Schäftlarn ergaben sich wichtige Erkenntnisse, die für den Inhalt der neuen Ortsgestaltungssatzung von grundlegender Bedeutung sind und im Folgenden kurz dargestellt werden.

1.3.1 Bestehende bauliche Strukturen

¹ Als Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde das Gemeindegebiet in die 5 bestehenden Ortsteile Neufahrn, Hohenschäftlarn, Zell, Ebenhausen und Kloster Schäftlarn gegliedert. ² Dabei ähneln sich diese Teilgebiete in ihrer gestalterischen Ausformung, ihrer historischen Entwicklung, ihrer Nutzung oder in ihrer baulichen Dichte - mit Ausnahme des Teilgebietes Kloster Schäftlarn - weitgehend.

1.3.2 Höhenentwicklung

¹ Die Höhenentwicklung der Baustruktur im gesamten Gemeindegebiet weist eine überwiegend zweigeschossige Bauweise - oftmals mit Dachausbau und Dachaufbauten - auf. ² Bei den vereinzelt bestehenden Gewerbebetrieben sind hiervon abweichende Höhenentwicklungen vorzufinden. ³ Im Wesentlichen aber präsentieren sich die Gebäudehöhen der Gemeinde somit äußerst homogen.

1.3.3 Bestehende Grünstrukturen

¹ Die Ortsteile Neufahrn, Hohenschäftlarn, Zell, Ebenhausen und Kloster Schäftlarn liegen inmitten großflächiger Waldbereiche. ² Dabei ist insbesondere im Bereich der Ortsteile Zell und Ebenhausen in Ost-West-Richtung eine deutliche Durchgrünung der dortigen Baugebiete mit wertvollem Baumbestand vorhanden.

³ In weiten Teilen des Gemeindegebietes sind Waldflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft vorhanden. ⁴ Darüber hinaus liegen innerhalb des gesamten Gemeindegebiets auch eine Vielzahl von Naherholungsgrünflächen.

⁵ Grünbestand im öffentlichen Raum ist bis auf wenige Ausnahmen (z.B. im Bereich der Starnberger Straße zwischen Neufahrn und Hohenschäftlarn sowie entlang der S-Bahn-Trasse) untergeordnet vorhanden. ⁶ Trotzdem vermittelt das Ortsbild einen sehr durchgrünten Eindruck, hier profitiert es eindeutig von dem hohen Anteil privaten Grüns.

1.4 Bestandteile der Begründung

¹ Die im Zuge der detaillierten Bestandsaufnahme des gesamten Ortsgebiets und der eingehenden Ortsbildanalyse erbrachten Leistungen sind Bestandteil dieser Begründung. ² Dabei handelt es sich um folgende Leistungen:

- 181204_ÖBV Schäftlarn_Geltungsbereiche M1_25.000
Stand 04.12.2018 (eigenständiges Dokument)
- 181204_ÖBV Schäftlarn_Erläuterung und Fazit der
Bestandsaufnahme
Stand 04.12.2018 (vgl. Punkt 1.5 dieser Begründung)
- 181204_Fotografische Bestandsaufnahme
Stand 04.12.2018 (eigenständiges Dokument)
- 181204_Analytische Bestandsaufnahme
Stand 04.12.2018 (eigenständiges Dokument)

1.5 Erläuterung zur Vorgehensweise und Systematik der Bestandsaufnahme sowie Fazit

¹ Die Bestandsaufnahme ist in **Teil A** - Fotografische Bestandsaufnahme - und **Teil B** - Analytische Bestandsaufnahme - gegliedert. ² Die einzelnen Bestandteile werden nachfolgend kurz erläutert:

Teil A: Fotografische Bestandsaufnahme (eigenständiges Dokument)

³ Die fotografische Bestandsaufnahme ist eine repräsentative Dokumentation des baulichen Bestands im gesamten Gemeindegebiet. ⁴ Auf insgesamt ca.

1500 örtlich zugeordneten Fotografien, ist das in den unterschiedlichen Ortsteilen jeweils bestehende Ortsbild für jedermann nachvollziehbar dokumentiert. ⁵Es ist auch als Nachschlagewerk für erste Einschätzungen gedacht.

Teil B: Analytische Bestandsaufnahme (eigenständiges Dokument)

Kapitel 1 - Vorhandene Bebauungspläne

⁶Kapitel 1 zeigt auf, in welchen Teilen des Gemeindegebiets bereits Bebauungspläne existieren, so dass im Umkehrschluss dasjenige Gemeindegebiet verbleibt, in dem die ÖBV ohne weitere Prüfung uneingeschränkt gilt.

⁷Im Ergebnis ist die ÖBV ohne weitere Prüfung auf ca. **50%** des bebauten Gemeindegebiets uneingeschränkt anwendbar.

Kapitel 2 - Quantitativer Regelungsanteil der ÖBV vom 20.03.2000 in B-Plan-Gebieten

⁸Kapitel 2 zeigt auf, wie hoch der quantitative Regelungsanteil an der Gestaltung von Gebäuden in bereits durch Bebauungspläne überplanten Bereichen ist. ⁹Da die ÖBV den Regelungsinhalten von Bebauungsplänen Vorrang einräumt, entsteht auf diese Weise ein ungefähres Bild davon, wie hoch der Regelungsanteil der ÖBV selbst in durch Bebauungspläne überplanten Gebieten ist.

¹⁰Im Ergebnis ist die ÖBV grob überschlägig selbst in Bebauungsplangebieten quantitativ in ca. **48%** der Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden wirksam, weil die Bebauungspläne ganz oder teilweise auf die jeweils geltende ÖBV oder eine bestimmte vorangegangene Fassung der ÖBV - mit ähnlichen ortsplanerischen Zielen) - verweisen, oder weil die Bebauungspläne die bauliche Gestaltung nicht in allen Punkten selbst regeln.

Kapitel 3 - Qualitative Übereinstimmung der vorhandenen örtlichen Bauvorschrift vom 20.03.2000 mit den bestehenden Bebauungsplänen

¹¹Kapitel 3 dokumentiert, wie hoch die qualitative Übereinstimmung von Regelungen der bestehenden Bebauungspläne mit der ÖBV ist.

¹²Auf diese Weise entsteht ein Bild davon, ob die bisherigen wesentlichen Regelungsziele der ÖBV überhaupt als Leitbild für die Gesamtgemeinde einschließlich von Bebauungsplangebieten tragfähig sind.

¹³Im Ergebnis stimmen die geltenden planungsrechtlichen Instrumente qualitativ - also inhaltlich - zu ca. **94%** mit den Zielen der ÖBV überein, weil die Bebauungspläne entweder ganz oder teilweise auf die jeweils geltende ÖBV oder eine bestimmte vorangegangene Fassung der ÖBV - mit ähnlichen ortsplanerischen Zielen - verweisen, oder weil der Festsetzungsinhalt der Bebauungspläne mit dem der ÖBV weitgehend übereinstimmt oder weil dort kein Bebauungsplan existiert - und die ÖBV somit ohnehin gilt.

Kapitel 4 - Nutzungen und Denkmalschutz

¹⁴Kapitel 4 legt dar, wo besondere Nutzungen oder der Denkmalschutz dazu führen könnten, dass die für das gesamte Gemeindegebiet gedachten Regelungen womöglich in Teilbereichen nicht zutreffend sind.

¹⁵Dies trifft im Bereich Denkmalschutz natürlich vor allem auf das Kloster Schäftlarn zu. ¹⁶Gewerbegebiete oder sonstige Sondergebiete sind im Übrigen jedoch im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden nur in vergleichsweise geringem Umfang vorhanden.

Kapitel 5 - Vorhandene Bebauungspläne im Vergleich mit der Bestandsbebauung

¹⁷Kapitel 5 überprüft exemplarisch, ob und inwieweit die realisierte, bestehende Bebauung mit den Vorgaben der geltenden Bebauungspläne in Einklang steht. ¹⁸Auf diese Weise soll herausgearbeitet werden, ob die realisierte Bebauung (überhaupt) den bisherigen planungsrechtlichen Zielen entspricht.

¹⁹Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die tatsächlich realisierte Bebauung weitgehend den Vorgaben der vorhandenen Bebauungspläne entspricht.

Bestandsbebauung im Vergleich mit der ÖBV vom 20.03.2000

Kapitel 6 - Dachformen und Dachneigungen

Kapitel 7 - Grundrißformen und Firstrichtungen

Kapitel 8 - Dachflächen und Dachaufbauten

Kapitel 9 - Außenwände und Farbgebung

Kapitel 10 – Einfriedungen

²⁰ Kapitel 6-10 untersuchen exemplarisch, ob und inwieweit die realisierte, bestehende Bebauung mit den bisherigen Vorgaben der ÖBV in Einklang steht. ²¹ Auf diese Weise soll herausgearbeitet werden, ob die bisherigen und womöglich künftigen Regelungsziele angesichts des realisierten Bestands überhaupt noch erreichbar sind.

²² Ergebnis: Zu jeder Festsetzungsart sind Abweichungen in untergeordnetem Ausmaß festzustellen, ohne dass diese als systematisch zu bezeichnen wären oder in der Fläche prägend in Erscheinung treten.

Kapitel 11 - Zusammenschau aller Abweichungen

²³ Kapitel 11 ist - als grober Anhalt - eine undifferenzierte Zusammenschau sämtlicher Abweichungen von den bisherigen Regelungen der ÖBV, ohne eine Gewichtung oder Zuordnung der jeweiligen Abweichung vorzunehmen. ²⁴ Im Umkehrschluss verbleiben diejenigen Bereiche, wo die Regelungen der ÖBV auch angesichts des Bestandsschutzes weitgehend vollständig umsetzbar sind.

²⁵ Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Summe und im Detail zwar etliche Abweichungen existieren. ²⁶ Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass die tatsächlich realisierte Bebauung weit überwiegend den Vorgaben der bisher geltenden ÖBV entspricht. ²⁷ Abweichungen sind vereinzelt vorhanden, ohne dass diese in den jeweiligen Teilgebieten als prägend zu bewerten sind.

Kapitel 12 - Überlagerung – Historische Karten und Bestandsbebauung

²⁸ Kapitel 12 ist eine Überprüfung, wo die historischen Ursprünge der jeweiligen Gemeindeteile vermutlich liegen, und ob diese in Teilen noch vorhanden sind und ggf. eine besondere Behandlung benötigen.

²⁹ Ergebnis: Die historischen Ortskerne können anhand des wenigen vorliegenden geschichtlichen Kartenmaterials zwar ansatzweise identifiziert werden, sie sind jedoch heute in keinem derart ursprünglichen Zustand - oder von derart abweichenden Gestaltungselementen geprägt - dass sich daraus eigene Regelungsnotwendigkeiten ableiten ließen.

Fazit der Bestandsaufnahme:

³⁰ Die vorgelegte Bestandsaufnahme erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit im Detail. ³¹ Sie zeigt jedoch auf nachprüfbarer Art und Weise Tendenzen auf, die eine ausreichend haltbare Beurteilung der Gesamtgemeinde mit Blick auf die zur überarbeitende ÖBV zulassen.

³² Die Bestandsaufnahme belegt, dass eine ÖBV in Schäftlarn ein hohes Maß an Regelungsreichweite besitzt. ³³ Sie erreicht ca. 50% des Gemeindegebiets uneingeschränkt, weil es dort keine anderen Planungsinstrumente gibt. ³⁴ Selbst in den durch Bebauungspläne geregelten Bereichen fallen - grob geschätzt - ca. 48% der Festsetzungsinhalte zur Gestaltung von Gebäuden auf die jeweils geltende ÖBV oder eine bestimmte vorangegangene Fassung der ÖBV - mit ähnlichen ortsplanerischen Zielen) - zurück, weil die Bebauungspläne ganz oder teilweise auf die ÖBV verweisen, oder weil die Bebauungspläne die bauliche Gestaltung nicht in allen Punkten selbst regeln.

³⁵ Besonders wichtig ist die Feststellung, dass in beplanten Gebieten und in den Gebieten nach § 34 BauGB in ca. 94 % aller Fälle die Regelungen der neuen ÖBV heute eingehalten sind.

³⁶ Abschließend ist festzustellen, dass weder besondere Nutzungen oder der Denkmalschutz jenseits des Klosters Schäftlarn oder der bereits realisierte Bestand so stark und gehäuft von den bisherigen Zielen der alten ÖBV abweichen, dass dort die Notwendigkeit einer vom übrigen Gemeindegebiet abweichenden Zielfestlegung erkennbar ist. ³⁷ Auch die historischen Ortskerne lassen sich nicht derart ein- oder abgrenzen, dass dort eine abweichende Regelungssystematik nachhaltig begründbar wäre. ³⁸ Allein das Kloster Schäftlarn ist als Teilgebiet durch den Denkmalschutz und die Bauweise als eigenständiges Teilgebiet deutlich ablesbar.

³⁹ Deswegen ist festzustellen, dass die bisherigen Ziele der alten ÖBV dem Grundsatz nach auch in Zukunft angestrebt werden können. ⁴⁰ Die neue Ortsgestaltungssatzung wird sich daher auf die formale und juristische Feinjustierung konzentrieren.

Teil A) Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung umfasst das Gemeindegebiet Schäftlarn.

² Im Rahmen der Ortsgestaltungssatzung sind für die einzelnen Ortsteile Neufahrn, Hohenschäftlarn, Zell und Ebenhausen keine jeweils spezifischen Festsetzungen erforderlich, da das Gemeindegebiet insgesamt weitestgehend homogen bebaut ist.

³ Lediglich der Ortsteil Kloster Schäftlarn ist aufgrund der besonderen gewachsenen Struktur und historischen Wichtigkeit für das Gemeindegebiet nicht Bestandteil dieser Ortsgestaltungssatzung.

⁴ Die Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

¹ Für zahlreiche - z.T. sehr kleinteilige - Teilbereiche des Gemeindegebiets existieren bereits Bebauungspläne. ² Teilweise enthalten sie spezielle Regelungen über die Festsetzungen der Ortsgestaltung hinaus. ³ Sie sind regelmäßig auf die spezifischen Bedürfnisse des jeweiligen Bauquartiers zugeschnitten. ⁴ Demgegenüber muss die Ortsgestaltungssatzung zwangsläufig generalisieren. ⁵ Das kann dort, wo bereits qualifizierte Anforderungen an die Baugestaltung getroffen sind, im Sinne der mit der Satzung verfolgten Ziele kontraproduktiv sein. ⁶ Im Übrigen macht die Ortsgestaltungssatzung eine ortsteil- und quartiersbezogene „Feinsteuerung“ auch künftig nicht entbehrlich.

⁷ Soweit also rechtsverbindliche Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen bestehen und Festsetzungen zur Ortsgestaltung enthalten, soll es daher bei den dortigen Anforderungen bleiben. ⁸ Dies gilt auch für Bebauungspläne und andere, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erlassene, städtebauliche Satzungen, die nach Erlass dieser Satzung in Kraft treten.

⁹ Die Ortsgestaltungssatzung dient demgemäß vor allem der Sicherung und Steuerung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und somit dem Erhalt des typischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes in Gebieten, für die entweder gar kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, sowie für solche Bereiche, in denen zwar ein Bebauungsplan besteht, es aber an Gestaltungsvorschriften fehlt.

Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Höhenlage

¹ Bei der Erstellung von baulichen Anlagen soll die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden, damit die natürliche Topographie weitestgehend erhalten bleibt. ² Die Festlegung der Höhe der Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss soll einen ortstypischen - nahezu - ebenerdigen Hauszugang sicherstellen, ohne, dass das Kellergeschoss auffallend aus dem Boden herausragt. ³ Sofern jedoch die topographischen (z.B. Hanglage), hydrologischen (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen) Verhältnisse es erfordern, sind Ausnahmen von den Regelungen unter Satz 1 und 2 möglich. ⁴ Die Festlegung der maximalen Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden und weiterer Parameter, die die Höhenlage betreffen richtet, sich nach den Regelungen der BayBO oder den jeweils rechtgültigen Bebauungsplänen.

§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden

¹ Die Gestaltung der Hauptgebäude ist in Form einer für ländliche Regionen üblichen rechteckigen, überwiegend zweigeschossigen Bauweise, mit verputzten oder holzverkleideten Fassaden sowie mit symmetrischem Satteldach festgelegt, und legt damit die Gebäudegrundform und äußere Gestaltung fest, wie sie bereits weitgehend im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden ist. ² Dabei regelt die neue Ortsgestaltungssatzung lediglich das, was in überwiegenden Teilen des Gemeindegebiets ohnehin bereits im Bestand vorhanden ist. ³ Beispiele hierfür sind in der im Rahmen der Bestandsaufnahme erstellten Broschüre zur Gebäudetypologie zu finden.

§ 5 Wintergärten

¹ Die Größe von Wintergärten ist so gewählt, dass diese als untergeordneter Anbau in Bezug auf den Hauptbaukörper in Erscheinung treten. ² Zudem sind aneinandergebaute Wintergärten mit gleichem Schnittprofil und gleicher Farbwahl herzustellen, um in diesem Fall ein homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen.

§ 6 Dachgestaltung, Kniestock

¹Die ortstypische Dachform ist das symmetrische Satteldach mit Schuppendeckung sowie einer Dachneigung von 18° bis 35°. ²Die Festsetzungen zur Anordnung der Firstlinie sowie zur Ausbildung einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie entsprechen der historisch gewachsenen Bautradition und damit dem bestehenden Ortsbild. ³Demnach soll ein First entlang der Längsrichtung eines Gebäudes und nicht quer dazu angeordnet werden (siehe z.B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude). ⁴Dies führt zu einer angemessenen Proportion des Daches in Bezug auf den Gebäudequerschnitt. ⁵Durch die Festsetzung einer durchgehenden First- und Trauflinie soll sichergestellt werden, dass ein Dach als Ganzes wahrgenommen werden kann und nicht in Einzelteile zerfällt. ⁶Es soll verhindert werden, dass durch willkürliche Versprünge der First- und Trauflinie die Dachform und die Stellung des Gebäudes verfremdet werden. ⁷Eine klare Trennlinie zwischen Hauptbaukörper und Dach soll erkennbar bleiben.

⁸Weitere Merkmale sind deutlich ausgeprägte traufseitige und giebelseitige Dachüberstände. ⁹Die in der Satzung festgesetzten Dachüberstände für Satteldächer von Hauptgebäuden gelten dabei nicht für die Dachüberstände von Dachaufbauten. ¹⁰Darüber hinaus ist festzustellen, dass weder Dacheinschnitte noch Dachterrassen im Bestand vorhanden sind. ¹¹Diese Parameter sind in den Festsetzungen der neuen Ortsgestaltungssatzung verankert.

¹²Die Beschränkung der maximalen Kniestockhöhe bezweckt, dass die Proportionen, und hier insbesondere das Verhältnis von Wandhöhe zu Dach, den traditionellen Bauformen und damit dem weitgehend vorhandenen und dem für die Zukunft angestrebten Ortsbild bezogen auf die Gestaltung der Gebäudeproportionen entspricht. ¹³Darüber hinaus soll aus gestalterischen Gründen durch die Festsetzung die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass Dachgauben die Trauflinie nicht durchbrechen müssen (s.a. Dachaufbauten).

§ 7 Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- oder Quergiebeln

¹Dachflächenfenster sowie Dachaufbauten müssen sich in Höhe, Breite und Anzahl in die Dachfläche einfügen, damit die Gestaltung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt oder unkenntlich gemacht wird.

²Hierfür werden die Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Dachaufbauten - wie bereits bei den Ausführungen der Dachform - präziser formuliert. ³Ziel ist es, dass ein Dach eindeutig als eigenständiges und als ein in Gänze ablesbares und

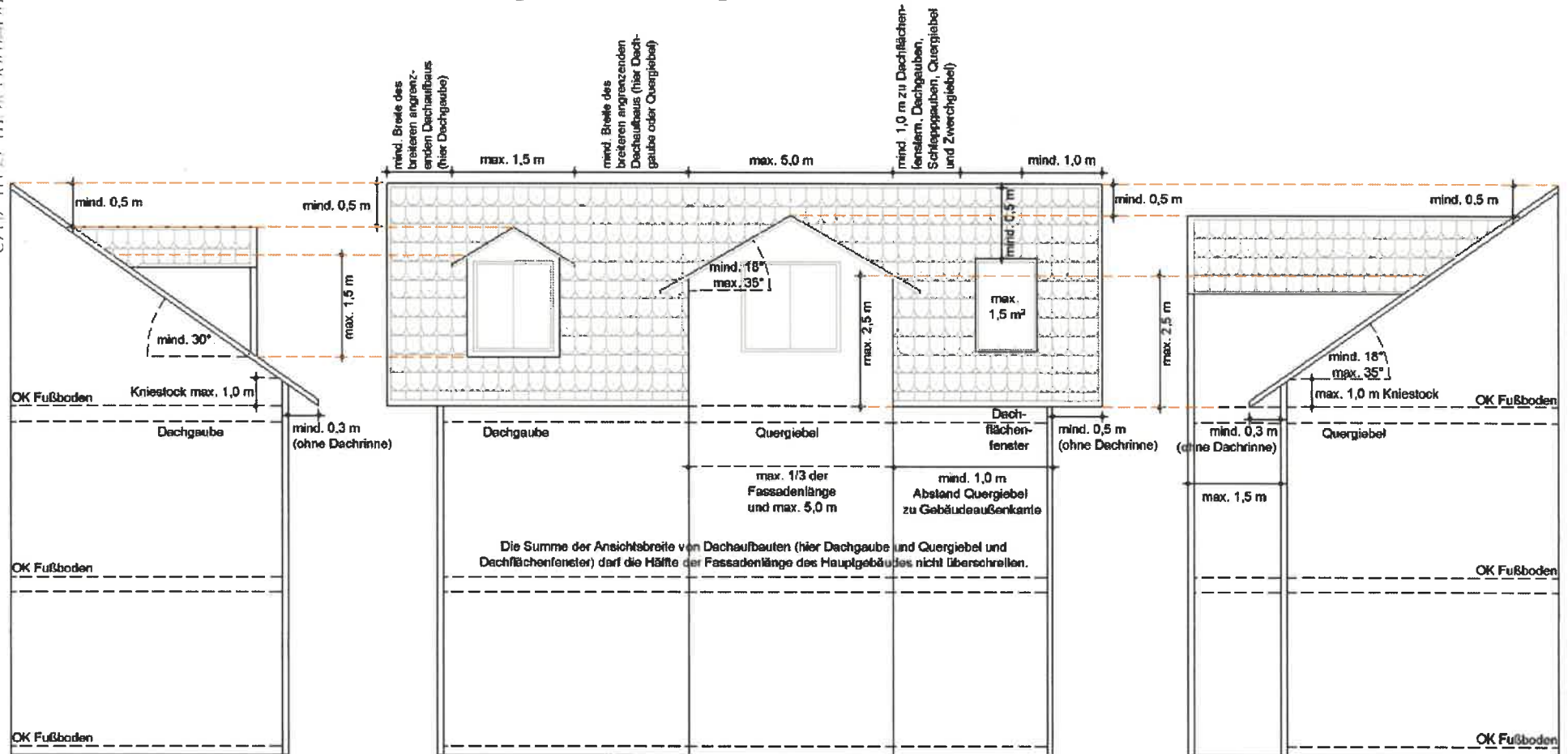
dominierendes Gestaltungselement in Erscheinung tritt wie dies bereits dem gewachsenen Ortsbild weitestgehend zu entnehmen ist.

⁴ Aufgrund der typischen Erscheinung im Ortsbild von Schäftlarn sind nur Dachgauben oder Schleppgauben als Dachaufbauten sowie Zwerch- oder Quergiebel zulässig.

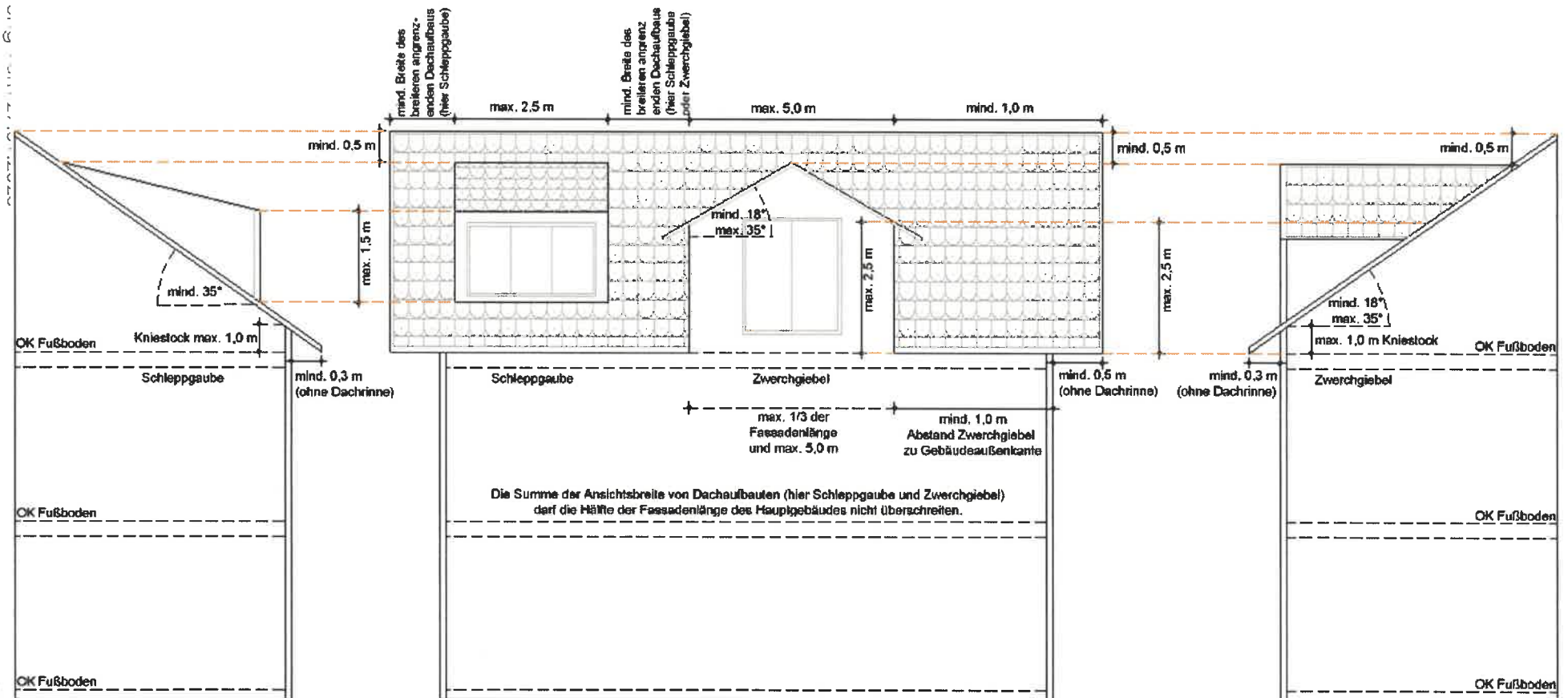
⁵ Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30°, Schleppgauben erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, da in beiden Fällen aus konstruktiven Gründen bei niedrigeren Dachneigungen des Hauptdaches übergroße Proportionen des Dachaufbaus bezogen auf das Hauptdach des Gebäudes entstehen.

⁶ Letztlich aus dem gleichen Grund sind für die Herstellung von Dachgauben, Schleppgauben, Zwerch- und Quergiebeln sowie Dachflächenfenster Maximalmaße für die Größe und Ausdehnung sowie für den Abstand zum First sowie zu den seitlichen Gebäudeaußenkanten getroffen worden. ⁷ Darüber hinaus sind je Hauseinheit, also je Einfamilienhaus, je Mehrfamilienhaus, je Doppelhaus, je Reihenhauseinheit bei Hausgruppen – insgesamt maximal zwei Zwerch- oder Quergiebel zulässig.

Grafik Dachgaube - Quergiebel - Dachflächenfenster



Grafik Schleppgaube - Zwerchgiebel



§ 8 Anordnung von Dachaufbauten sowie von Zwerch- oder Quergiebeln

¹ Durch die Reglementierung zur Summe der Ansichtsbreite von Dachgauben, Schleppgauben, Quergiebeln, Zwerchgiebeln und Dachflächenfenstern auf die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes wird gewährleistet, dass die Gestaltung des Hauptdaches nicht ihre dominierende bzw. prägende Rolle verliert und zudem keine übergroßen Proportionen des Dachaufbaus bezogen auf das Hauptdach des Gebäudes entstehen.

² Letztlich aus dem gleichen Grund ist ein Mindestabstand von Gauben untereinander, zu Zwerch- und Quergiebeln und zum Ortgang festgelegt. ³ Für den Mindestabstand von Dachflächenfenstern untereinander, zu Gauben, zu Quergiebeln und zum First, Ortgang sowie zu den Dachrändern sind ebenfalls Regelungen getroffen. ⁴ Durch diese Maßnahmen ist ein Aneinanderbauen von Dachaufbauten nicht möglich, damit die Addition der genannten Elemente die Gestaltung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt oder unkenntlich macht.

⁵ Quergiebel sind - im Gegensatz zu den oben genannten Dachaufbauten - als eigenständige Gebäudeteile zu betrachten, weshalb sie die Trauflinie durchbrechen dürfen. ⁶ Sie müssen die Firstlinie unterschreiten, weil sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen sollen. ⁷ Das wiederum wird durch die Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten (§ 7 der Satzung) angestrebt.

⁸ Zusammenfassend wird daran festgehalten, dass Dachflächenfenster, Gauben sowie Zwerch- und Quergiebel sich dem Hauptdach in Bezug auf ihre Lage und Größe unterordnen müssen, weshalb Mindestabstände zu Traufe, Ortgang und First sowie eine maximale Breite von Gauben festgesetzt werden. ⁹ Darüber hinaus ist auch die Summe aller Dachbelichtungselemente einschließlich von Dachflächenfenstern geregelt, damit die Gestaltung des Hauptdaches nicht ihre dominierende bzw. prägende Rolle verliert.

§ 9 Solaranlagen, Satellitenanlagen

¹ Die Nutzung der Solarenergie durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen soll durch gestalterische Festsetzungen geregelt werden, damit die Anlagen die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

² Deshalb sind die Anlagen allgemein zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert werden und zudem in einem einheitlichen Ordnungssystem zu einfachen, rechteckigen Flächen mit einheitlichem Erscheinungsbild zusammengefasst werden. ³ Aufgeständerte oder von der Neigung des Hauptdaches abweichende Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aufgrund der zulässigen Dachneigung (§ 6 der Satzung) nicht erforderlich und

im Sinne eines harmonischen Zusammenspiels von Dachflächen zu Dachaufbauten aus städtebaulich nicht wünschenswert.

⁴Darüber hinaus sind Solaranlagen auch als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung herstellbar. ⁵Die Nutzung von Solarenergie durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist somit auch möglich, wenn aufgrund von Dachaufbauten keine entsprechenden Dachflächen für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen oder die Dachflächen nicht für die Unterbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen genutzt werden.

⁶Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind entweder unterhalb der Gebäudetraufe oder in der Dachfarbe auf dem Dach zulässig, damit diese als untergeordnete Elemente in Erscheinung treten und dadurch zu einem harmonischen Gesamteindruck der Gebäude beitragen.

§ 10 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen

¹ Die Regelung der maximalen Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen ist an der festgelegten Dachneigung von Dächern von Hauptgebäuden angelehnt. ² Darüber hinaus ist auch das extensiv begrünte Flachdach zulässig. ³ Die Festlegung der maximalen Wand- und Firsthöhen von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen richtet sich nach den Regelungen der BayBO oder den jeweils rechtgültigen Bebauungsplänen.

⁴ Um ein einheitliches Bild von baulichen Anlagen eines Baugrundstücks zu gewährleisten sind diese in Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Teil C) Freiflächen, Einfriedungen, Werbeanlagen

§ 11 Freiflächengestaltung

¹ Das Ortsbild der Gemeinde Schäftlarn ist durch eine lockere Bebauungsstruktur und einen hohen Anteil privater Grün- und Freiflächen geprägt. ² Trotz des sehr geringen Grünanteils im öffentlichen Raum wird überwiegend auch dieser als durchgrünt wahrgenommen. ³ Dafür sind nicht nur die rückwärtigen Grün- und Freiflächen verantwortlich, die aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur zur Geltung kommen, sondern in besonderem Maße auch die Vorgartenbereiche. ⁴ Das Orts- und Straßenbild der Gemeinde Schäftlarn schöpft seine Qualität somit maßgeblich aus einem hohen Anteil privaten Grüns sowie den an die bebauten Bereiche angrenzenden Wald-, Wiesen- und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

⁵Das Ortsbild wird darüber hinaus in allen Ortsteilen durch eine lockere, durchgrünte Bebauungsstruktur mit immer wieder eingestreuten hofartigen Gebäudeanordnungen charakterisiert. ⁶Dabei sind die Größe der baulichen Strukturen auf den einzelnen Grundstücken überwiegend so gewählt, dass eine Maßstäblichkeit besteht, die eine weitestgehend großzügige Begrünung entlang der öffentlichen Straßenbereiche sowie darüber hinaus insbesondere in den straßenabgewandten Bereichen der Baugrundstücke mit sich bringt.

⁷Zum Schutz der natürlichen Landschaft und der bestehenden Topographie sind Abgrabungen und Aufschüttungen allgemein unzulässig. ⁸Eine Ausnahme stellen die für die Abwasserbeseitigung notwendigen Geländebewegungen dar (s.a. § 3 der Begründung). ⁹Mit dieser Regelung wird aus der Sicht der Gemeinde gleichzeitig dem Belang eines hinreichenden Nachbarschutzes - gleichsam als Nebeneffekt - Rechnung getragen.

¹⁰Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Müll genutzt werden. ¹¹Abweichungen hierzu richten sich nach § 14 der Satzung.

¹²Durch die Festsetzung zur Begrünung benachbarter bzw. aneinandergebauter Zufahrten soll sichergestellt werden, dass großflächige Zufahrtsbereiche zugunsten von Grünflächen nicht entstehen können und es in diesen Fällen nicht zu einer Addition befestigter Flächen und hierdurch zu einer Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung kommt. ¹³Die Festsetzung der Wasserdurchlässigkeit von Stellplatzflächen und Garagenzufahrten soll eine flächige Versickerung auch in Zufahrtsbereichen sicherstellen. ¹⁴Der vor den Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen liegende Bereich kann als Zufahrt und als Stauraum für den ruhenden Verkehr genutzt werden. ¹⁵Dabei sind Absperrungen oder Einzäunungen nicht zugelassen, damit bei der ein und Ausfahrt ein Rückstau auf öffentlichen Straßen nicht entstehen kann.

¹⁶Um die Bodenversiegelung möglichst gering und den Grünanteil der Vorgärten möglichst groß zu halten, ist die Zufahrtsbreite vor Garagen je selbständig genutzter Hauseinheit explizit geregelt.

Grafik Garagenzufahrten und aneinander gebaute Garagenzufahrten mit Grünstreifen



§ 12 Einfriedungen

¹ Den Einfriedungen kommt als Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum in gestalterischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. ² Sie können durch eine entsprechende Gestaltung abschirmend oder offen wirken, was das Orts- und Straßenbild maßgeblich mitbestimmt. ³ Darüber hinaus können sie entsprechend ihrer jeweiligen formalen oder handwerklichen Ausprägung als Bestandteil oder als Fremdkörper bezogen auf das Hauptgebäude wahrgenommen werden.

⁴ Die Festsetzungen sollen eine in Form, Höhe, Material- und Farbwahl sowie ihrer handwerklichen Ausführung auf die Gebäudefront und die Straßenraumgestaltung abgestimmte Gestaltung gewährleisten. ⁵ Darüber hinaus sollen sich in ihrer Gestaltung widersprechende Einfriedungen im Straßenverlauf vermieden werden.

§ 13 Werbeanlagen

¹ Auf die Begründung zur Werbeanlagensatzung in der jeweils aktuellen Fassung wird Bezug genommen.

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.

³ Somit kann die Satzung auch auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren.

⁴ Jedoch darf neben den Interessen der Allgemeinheit und nachbarlichen Interessen auch die Beeinträchtigung der Bau- und Ortsbildgestaltung nicht außer Acht gelassen werden. ⁵ Die Abweichungen können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden.

⁶ Die Gemeinde ist sich dabei des Umstandes bewusst, dass eine Abweichungsmöglichkeit auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde nicht unproblematisch ist. ⁷ Sie hält die Regelung jedoch deswegen für mit geltendem Recht vereinbar, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine solche Anforderung eng gehalten und ihrerseits bestimmt gefasst sind. ⁸ Eine willkürliche Handhabung ist damit ausgeschlossen.

⁹ Unabhängig davon ergäbe die Regelung auch ohne die Möglichkeit abweichender Anforderungen ihren guten Sinn und ist auch in dieser Form von der Gemeinde ausdrücklich gewünscht.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

¹ Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem der in §§ 3 bis 13 dieser Satzung enthaltenen Gebot oder Verbot zuwiderhandelt.

§ 16 Inkrafttreten

¹ Die Satzung in der Fassung der 2. Änderung vom 29.01.2025 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst

Christian Fürst
Erster Bürgermeister



