

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Gaißach,
Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen,
für die Ortsgestaltung, Abstandsflächen und
erforderlichen Stellplätzen

(Ortsgestaltungssatzung – OGS)

vom 3. Juni 2014

Inhalt:

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen
- § 3 Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußböden über Gelände
- § 4 Form der Baukörper
- § 5 Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume
- § 6 Garagen und Stellplätze
- § 7 Dachform und Dachneigung
- § 8 Dachflächen
- § 9 Dachaufbauten
- § 10 Außenwände
- § 11 Farbgebung
- § 12 Gestaltung der unbebauten Flächen
- § 13 Einfriedung
- § 14 Gestaltung der Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone
- § 15 Werbeanlagen
- § 16 Solar- und Photovoltaikanlagen
- § 17 Wintergärten
- § 18 Abweichungen
- § 19 Ordnungswidrigkeiten
- § 20 Inkrafttreten

Zielvorstellung:

Die Gemeinde Gaißach will durch planerische und gestalterische Regelungen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichern und - wo nötig - verbessern.

Insbesondere wird angestrebt:

- Die baulichen Anlagen sollen zusammen mit den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke die typischen Merkmale der voralpenländischen Landschaft und Ortsbilder erhalten und - wo notwendig - stärken und verbessern.
- Traditionelle Haustypen, Materialien, Konstruktionen und Details sind zu übernehmen oder in zeitgemäße Formen zu übersetzen.
- Bauliche Anlagen müssen sich bezüglich ihrer Situierung auf dem Grundstück, ihrer Größe, Proportion, Firstrichtung und (Fassaden-) Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen. Sie müssen sich an das vorhandene Gelände anpassen und dürfen (für das Orts- und Landschaftsbild) topographische Besonderheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.
- Bei Bauvorhaben im Talbereich ist auf die hydrogeologischen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Gaißach auf Grund Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung als Satzung (Ortsgestaltungssatzung – OGS)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

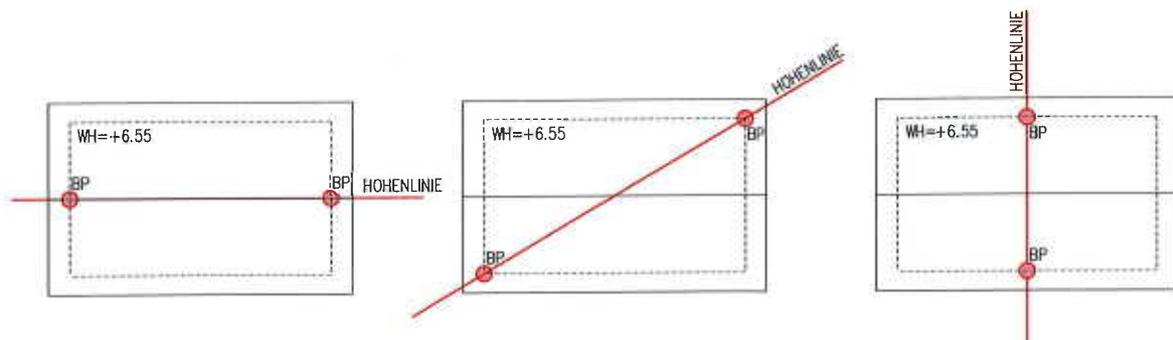
Werden in einem Bebauungsplan oder einer anderen Satzung oder Verordnung der Gemeinde (z.B. Innenbereichssatzung) von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

§ 3 Höhenlage und Gebäude

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- (2) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 15 cm über der natürlichen oder vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Gaißach festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

Bei geneigtem Baugelände ist ein qualifizierter Höhenplan im Raster 2 x 2 m mit einzuzeichnen, in dem die Höhenlage des Baukörpers und eventuelle Geländemodellierungen dargestellt sind.

Siehe Abbildung 1 als Beispiel sowie Anhang:

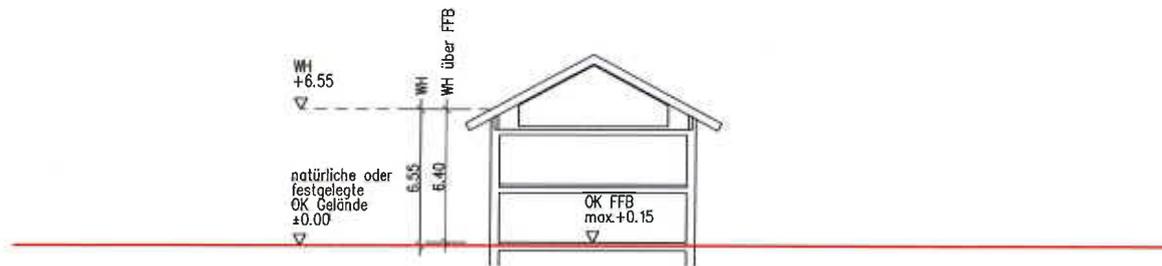


Die Wandhöhe ist grundsätzlich vom Bezugspunkt (BP) der Höhenlinie aus zu bemessen, welche das Gebäude mittig schneidet.

Begründete Ausnahmen z.B. bei topografischen Besonderheiten können vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Gaißach gestattet werden.

- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, von Wohngebäuden, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 6,40 m.

Siehe Abbildung 2 als Beispiel sowie Anhang:



- (4) Stützmauern sind nur bei topografischen Besonderheiten zulässig. Sie müssen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

§ 4 Form der Baukörper

- (1) Hauptgebäude sind nur in längsrechteckigen Grundrissformen zulässig. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss insbesondere bei Wohngebäuden mindestens 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge sind zulässig, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

Doppel- und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen, jedoch nicht symmetrisch zu gestalten.

- (2) Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone, Holzverschalung der Geschosse, Fensteranordnungen usw.) auszubilden.
- (3) Balkone und Lauben sind bis maximal 1,25 m Bautiefe zulässig. Sie sind z.B. bei Doppel- und Reihenhäusern einheitlich auszuführen.

§ 5 Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume

- (1) Es gilt Art. 6 Bayerische Bauordnung.
Abweichend zu Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 4,0 m vor zwei Außenwänden mit mehr als 10,0 m Länge.
- (2) Zu öffentlichen Flächen ist für Nebengebäude und Garagen ein Abstand von mindestens 1,50 m, für Hauptgebäude von mindestens 3,0 m einzuhalten. Ansonsten gilt die Abstandsregelung der BayBO. Bei Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden (Art. 6 Abs. 9 BayBO) ist grundsätzlich darauf hinzuwirken, dass ein Dachüberstand zum Nachbargrundstück hin ausgeführt wird.
- (3) Im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen müssen zur Beibehaltung von Sichtflächen Sichtdreiecke freigehalten werden.
Hinweis: Im Einzelfall können die Fachbehörden beteiligt werden.
- (4) Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 6,00 m einzuhalten.
Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht abgegrenzt werden (keine zaun- oder torähnlichen Einfriedungen).

§ 6 Garagen und Stellplätze

- (1) An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen.
Alle Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.
- (2) Bei Gebäuden mit Wohnraum wird folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:
- | | | | | |
|----------------|------|--------------------|------------|---------------|
| je Wohneinheit | bis | 40 m ² | Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| je Wohneinheit | bis | 120 m ² | Wohnfläche | 2 Stellplätze |
| je Wohneinheit | über | 120 m ² | Wohnfläche | 3 Stellplätze |

Bei anderen Gebäuden (z.B. Gaststätten, Gewerbebetriebe, Arzt- und Massagepraxen usw.) richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993, zuletzt geändert vom 08.07.2009.
Dabei werden die in der Verordnung vorgesehenen Höchstgrenzen angesetzt.

§ 4 GaStellV ist analog für die Anlegung von Außenstellplätzen anzuwenden.

- (3) Die Gemeinde kann aus Gründen des Orts- bzw. Landschaftsbildes verlangen, dass Stellplätze in einem gebührenden Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt und durch heimische Anpflanzungen zur Grundstücksgrenze hin verdeckt werden.
- (4) Die Gemeinde kann aus Gründen der (Verkehrs-) Sicherheit sowie des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass mehrere nachzuweisende Stellplätze von den öffentlichen Verkehrsflächen aus über eine/mehrere gemeinsam/e Zufahrt/en anzufahren sind.

§ 7 Dachform und Dachneigung

- (1) Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 28 Grad zu errichten. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen.
Bei Gebäuden mit vorspringendem Bauteil an der Traufseite gilt dies für den schmäleren Gebäudeteil.
- (2) Bei besonderen baulichen Anlagen (öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzt Gebäude, landwirtschaftliche Gebäude, Lagergebäude) sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich.

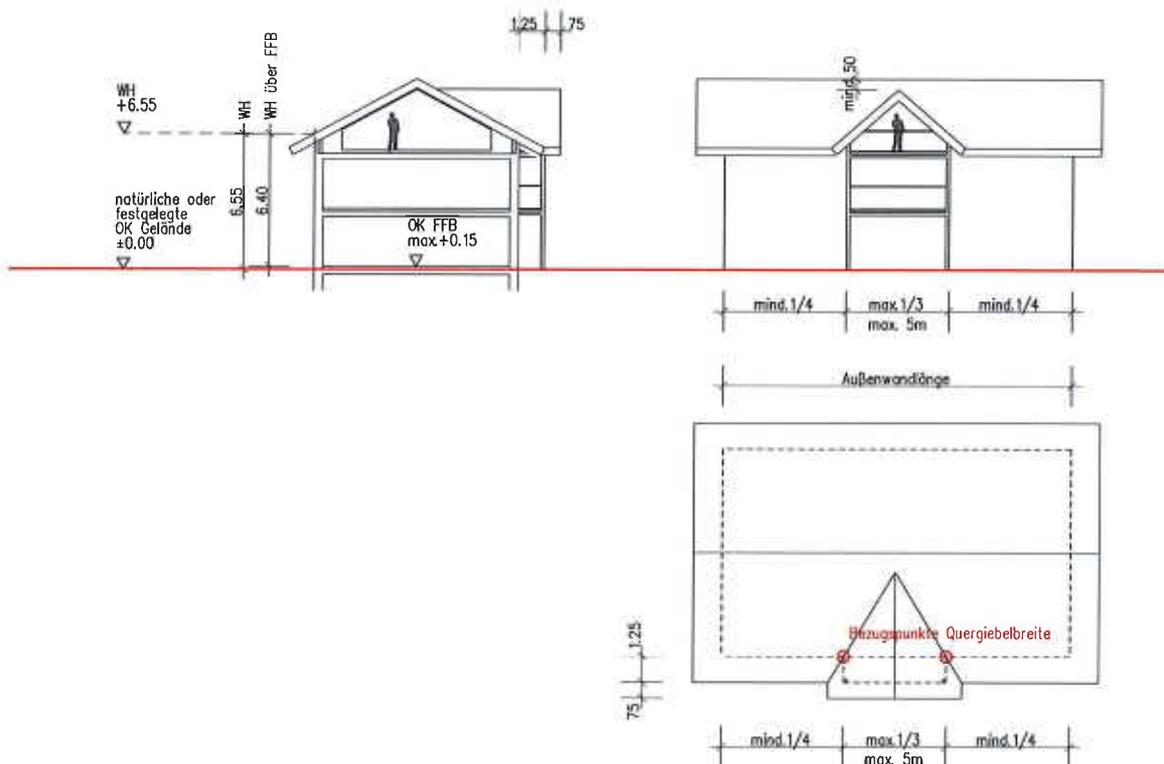
§ 8 Dachflächen

- (1) Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m, waagrecht gemessen, zu versehen.
Der Dachüberstand für Hauptgebäude darf
- auf der Traufseite maximal 1,50 m, und
 - auf der Giebelseite maximal 1,80 m nicht überschreiten.
- Der Dachüberstand für Nebengebäude und Garagen darf auf der Giebelseite maximal 1,00 m nicht überschreiten.
Der Dachüberstand wird jeweils waagrecht ohne Dachrinne gemessen.
- (2) Als Material für Dachdeckung sind naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung muss sich in die umliegende Bebauung einfügen.

§ 9 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel, Zwerchgiebel und Widerkehren) sind grundsätzlich unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können folgende Dachaufbauten zugelassen werden:
- Quergiebel mit Balkon unter folgenden Voraussetzungen:
 - die Firsthöhe muss mindestens 0,50 m tiefer als die des Hauptbaukörpers liegen;
 - die Breite der Quergiebel darf höchstens 1/3 der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers, maximal jedoch 5,00 m betragen;
 - die Trauflinie ist höhengleich mit der des Hauptgebäudes auszuführen;
 - das Vordach des Quergiebels darf maximal 0,75 m über den dahinterliegenden Balkon hinausragen;
 - der Quergiebel muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Quergiebelbreite müssen jeweils mindestens 1/4 der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
 - zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Gebäude. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Widerkehren zulässig;
 - das Erscheinungsbild muss die gestalterischen Gliederungen der darunter liegenden Geschoss aufnehmen.

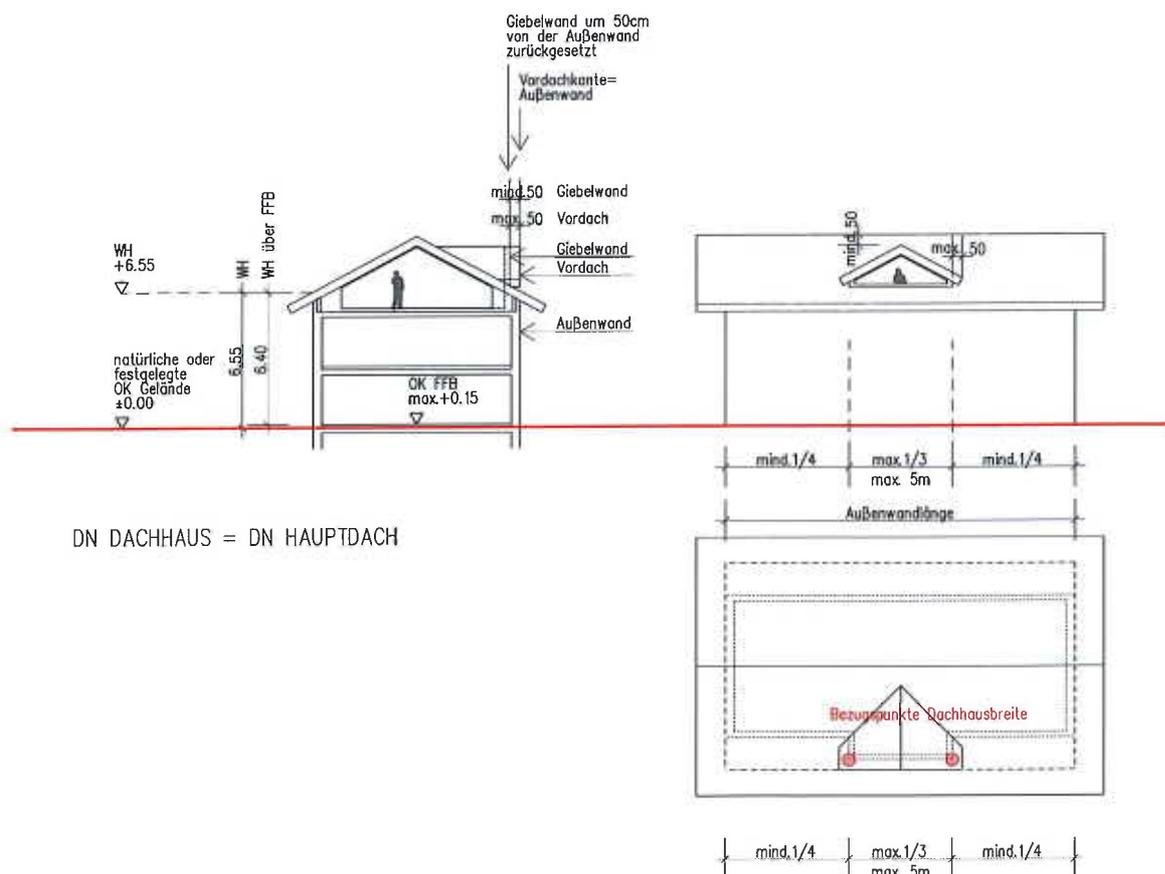
Siehe Abbildung 3 als Beispiel sowie Anhang:



- Dachhaus zurückgesetzt unter folgenden Voraussetzungen, vorwiegend für bestehende Gebäude:

- die Firsthöhe muss mindestens 0,50 m tiefer als die des Hauptbaukörpers liegen;
- die Breite des Dachhauses darf höchstens 1/3 der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers, maximal jedoch 5,00 m betragen;
- die Dachneigung des Dachhauses muss die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen;
- das Dachhaus muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Dachhausbreite müssen jeweils mindestens 1/4 der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- die Giebelwand muss mindestens 0,50 m hinter die aufsteigende Außenwand zurückgesetzt werden;
- die zulässige giebelseitige Vordachlänge darf maximal 0,50 m betragen;
- die zulässige traufseitige Vordachlänge darf maximal 0,50 m betragen;
- zulässig ist maximal ein Dachhaus pro Gebäude. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Widerkehren zulässig.

Siehe Abbildung 4 als Beispiel sowie Anhang:



- (3) An landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere Einfirsthöfen sind Dachaufbauten (Dachhaus, Quergiebel, Zwerchgiebel usw.) nicht zulässig.
- (4) Bei Doppelhäusern ist nur ein Quergiebel oder Dachhaus an der Kommunwand zulässig.
- (5) Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

§ 10 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind in glatter Struktur verputzte und gestrichene Mauerflächen wie auch senkrecht Holzverschalte Mauerflächen zulässig.
Waagerechte Holzbekleidungen sind nur bei Übernahme des bäuerlichen Haustyps hinter Balkonen und Lauben zulässig.
- (2) Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.
Außenkamine sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- (3) Bei Übernahme des bäuerlichen Haustyps sind Vorder- und Rückseite von Gebäuden eindeutig als solche zu gestalten.
- (4) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- (5) Fensterlose Hausseiten sind bei Hauptgebäuden allgemein, bei sonstigen Gebäuden mit einer Wandhöhe über 3,00 m, unzulässig.

§ 11 Farbgebung

- (1) Putzflächen sind allseitig mit einem hellfarbigen Anstrich (gebrochenes weiß) zu versehen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (2) Holzflächen und Holzteile sind in hellen Brauntönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen.

§ 12 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten.
Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind nur Obst- und Laubbäume heimischer und standortgerechter Art zu verwenden.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. befestigte Flächen mit mehr als 10 m Breite sind durch Anpflanzungen zu gliedern.
Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- (3) Hausbeleuchtungen sind am Gebäude anzubringen.
Die Beleuchtung von Außenanlagen ist unzulässig.

§ 13 Einfriedung

- (1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- u. Staketenzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- (2) An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m möglich.
- (3) Aus heimischen Laubhölzern und Büschen unregelmäßig gepflanzte Sträuchergruppen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe zulässig.
Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind regelmäßig gepflanzte heimische Hecken sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.
- (4) Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen über einer Höhe von 1,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand, freizuhalten.
- (5) Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Massive Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B. im Bereich von Grundstückseinfahrten). Die Einfriedung durch Mauern ist untersagt.

§ 14 Gestaltung der Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone

- (1) Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz, Fenster und Türen in ortsüblicher Bauweise auszuführen.
- (2) Glasflächen sind in hochrechteckige Formate zu gliedern.
- (3) Giebelverglasungen sind bis 1/2 der Gebäudebreite zulässig.
Dies gilt jedoch nicht für den Einfirsthof.

§ 15 Werbeanlagen

Werbeanlagen über 1 m² Ansichtsfläche sind genehmigungspflichtig. Sie müssen sich eindeutig gegenüber der Gebäudeproportion unterordnen. Sie dürfen nicht selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein.

§ 16 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Elemente sind als zusammenhängende Flächen und in geschlossener Rechtecksform entlang der Traufe anzuordnen. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch auf Nebengebäuden und Garagen zulässig.

§ 17 Wintergärten

- (1) Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung und erdgeschoßig sind, maximal 1/3 der dahinterliegenden Wandlänge einnehmen, maximal 1,50 m gegenüber der Fassadenflucht auskragen und die Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen.
- (2) Bei Einbau unter einem Balkon/Laube ist eine maximale Tiefe von 2,50 m zulässig.
- (3) In Kombination mit einem Quergiebel mit Balkon ist ein Wintergarten maximal in Breite und Tiefe (1,25 m) des Quergiebels mit Balkon zulässig.

Die Konstruktion der Wintergärten ist in Holzdesign und Glas auszuführen.

§ 18 Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit Gemeinde Gaißach zugelassen werden.
Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Gaißach über Abweichungen.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

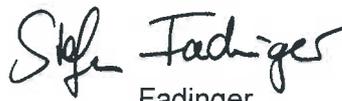
Zu widerhandlungen gegen die §§ 3 bis 17 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).
Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Gaißach vom 8. April 2003 außer Kraft.

Gaißach, den 3. Juni 2014
Gemeinde Gaißach

Siegel


Fadinger
1. Bürgermeister

Anhang:

Abbildung 1:

DIE WANDHOHE IST GRUNDSÄTZLICH VOM BEZUGSPUNKT (BP) DER HOHENLINIE AUS ZU BEMESSEN, WELCHE DAS GEBÄUDE MITTIG SCHNEIDET.

BEGRÜNDETE AUSNAHMEN KÖNNEN BEI SONDERFÄLLEN IN ABSTIMMUNG MIT DER GEMEINDE GESTATTET SEIN

OK FFB = max.15cm ÜBER BEZUGSPUNKT

