

Ortsgestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Saulgrub zur Baugestaltung, zur Höhenlage von Gebäuden, zur Errichtung, Anzahl und Ablösung von Stellplätzen und zum Mindestabstand von Garagen und Nebengebäuden zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen.

Die Gemeinde Saulgrub möchte ihren bodenständigen, dörflichen Charakter erhalten, gegebenenfalls auch wiederherstellen und in diesem Sinne ganz bewußt entgegenwirken, wo dieses Ziel durch die Auswirkungen des bestehenden Baudrucks oder durch fremdartige gestalterische Einflüsse gefährdet wird. Außerdem möchte die Gemeinde Saulgrub Regelungen treffen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs (Kfz-Stellplätze) und zur Freihaltung von Vorgartenbereichen, von Garagen und Nebengebäuden.

Zu diesem Zweck erläßt die Gemeinde Saulgrub aufgrund Art. 96 und 98 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung folgende örtliche Bauvorschrift (Satzung):

§ 1 ***Geltungsbereich***

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für bauliche Anlagen im ganzen Gemeindebereich.

§ 2 ***Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutz***

Festsetzungen durch Bebauungsplan sowie Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 3 ***Allgemeine Anforderungen***

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, daß das bestehende Ortsbild in seiner eigenständigen dörflichen Prägung erhalten, ggf. wieder hergestellt wird. Gebäude sind nach Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

Landschaftsgebundene Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und ggf. in zeitgemäße Formen zu übersetzen.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die gegebenen topografische Situation besonders zu beachten.

§ 4 ***Form und Abmessungen von Baukörper***

1. **Bauliche Anlagen** sind mit ihrer Umgebung und dem Straßen- Orts- und Landschaftsbild gut in Einklang zu bringen
2. **Hauptgebäude** sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrißform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln.
Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z. B. durch

Balkone oder durch geschoßhohe Holzverschalungen) auszubilden.

3. **Anbauten** jeder Art müssen sich in der Form und im Maßstab der Hauptgebäude unterordnen. Ihre äußere Gestaltung muß auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt sein.
4. **Dachterrassen** sind nicht zulässig.

§ 5 *Fassaden*

1. **Außenwände** sind entweder zu verputzen und gebrochen weiß zu streichen oder in Holz auszuführen und ggf. im Naturton zu streichen..
2. **Fenster sowie die Glasflächen von Außentüren** sind durch Sprossen zu unterteilen, soweit sie mehr als 0,7 m² Fläche (Rohbaumaß) aufweisen.
Fenster sollen ortsübliche stehende Formate erhalten bzw. durch Sprossen in stehende Formate untergliedert werden.
An Fenstern innerhalb von Putzfassaden sind Fensterläden anzubringen.
3. **Wintergärten** müssen gegenüber der jeweiligen Fassade untergeordnet sein. Sie dürfen nicht in die Dachhaut der Gebäude einschneiden bzw. diese ersetzen.
Wintergärten dürfen höchstens 2,50 m über die eigentliche Gebäudeaußenwand hinaus ausladen.
Wintergärten dürfen nur im Erdgeschoßbereich geschaffen werden. Außerdem dürfen Wintergärten nicht um Gebäudeecken herum geführt werden.
4. **Erker** dürfen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudeumfassung hinausragen.
Pro Hauptgebäude ist nur ein Erker zulässig; bei Doppelhäusern ist je Haushälfte ein Erker zulässig.

§ 6 *Dachgestaltung*

1. Es sind nur **Satteldächer** mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.
2. **Dachneigung** entsprechend der baulichen Umgebung, jedoch nicht unter 20 Grad.
3. **Dachüberstände** mindestens:

	<u>Hauptgebäude</u>	<u>Nebengebäude</u>
Firstseite:	1,00 m	0,50 m
Traufseite:	0,80 m	0.50 m
4. Als Material für die **Dacheindeckungen** sind naturrote bis rotbraune oder dunkelfarbige engobierte Dachziegel oder Holzschindeln zu verwenden.
5. **Firstverlauf** über der Gebäudemitte, und zwar parallel zur längeren der beiden Gebäudeseiten.
6. **Kniestockhöhen** von Hauptgebäuden, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren am Einschnitt in der Flucht der Außenwand

bei Erdgeschoß und Dachgeschoß	mindestens 1,20 m
	maximal 1,80 m
über der Decke des 2. Geschosses bis 10 m Hausbreite:	höchstens 0,40 m
über der Decke des 2. Geschosses über 10 m Hausbreite:	höchstens 0,60 m

7. **Dachgauben** sind bei Dachneigungen unter 30 Grad nicht zulässig. Dachgauben müssen sich nach Form, Abmessung, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen.
Ausnahmsweise können bei sehr großen Dachflächen (Giebelbreite über 13 m und Gebäudelänge über 16 m) Satteldachgauben ab 28 Grad zugelassen werden.
Weitere Voraussetzungen hierzu sind:
 1. Stehendes Gaubenformat in der Stirnansicht
 2. max. Breite des Gaubenfensters (Rohbaumaß) 1,10 m
 3. pro angefangenen 8 m Hauslänge höchstens eine Gaube
8. **Negative Dachgauben** (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
9. **Dachliegefenster** sind nur zulässig, wenn sie flächeneben in der Dachfläche liegen.
10. **Widerkehren, Zwerchgiebel, Quergiebel**
Widerkehren im Sinne dieser Bestimmung sind traufseitige Anbauten an den Hauptbaukörper mit gegenläufigem Dach und einer Ausladung (Länge) von mehr als 5 m
-Derartige Widerkehren sind dann zulässig, wenn sie sich optisch eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen.-
Zwerchgiebel im Sinne dieser Bestimmung sind Dachanbauten bis zur Außenwandflucht in Haus- bzw. Giebelform, deren Traufe über der des Hauptbaukörpers angeordnet ist. Als Zwerchgiebel gelten auch Gebäudevorbauten mit höchstens 5 m Ausladung und entsprechendem Dachabschluß.
Derartige Zwerchgiebel sind nur ausnahmsweise bei Dachneigungen ab 30 Grad und guter Gesamtgestaltung zulässig.
Quergiebel im Sinne dieser Bestimmung sind Dachvorbauten bis zur Außenwandflucht in Giebelform, deren Traufe höhengleich mit der des Hauptbaukörpers verläuft. Als Quergiebel gelten auch Gebäudevorbauten mit höchstens 5 m Ausladung und entsprechendem Dachabschluß. -Derartige Quergiebel sind nur zulässig, und zwar bei Wohngebäuden mit mindestens 1,20 m Kniestock, und einer Quergiebelbreite von höchstens 1/3 der Länge des Hauptgebäudes, jedoch nicht mehr als 5 m.-

§ 7

Höhenlage von Gebäuden, Einpassung von Gebäuden ins Gelände

1. Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen z. B. für Terrassen oder Hauseingänge sind zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Höhe/ Tiefe und Fläche von untergeordneter Bedeutung oder auf Grund der Geländelage unvermeidbar sind.
2. Bei ebenem Gelände darf Oberkante Fußboden des Erdgeschoßes höchstens 35 cm (2 Stufen) über dem natürlichen Gelände angelegt werden.
3. Bei geneigten Gelände sind Gebäude derart zu planen, daß talwärts höchstens 2 Geschoße (ohne Dachgeschoß) freiliegen. Oberkante Fußboden des unteren Geschoßes darf höchstens 35 cm über dem natürlichen Gelände an der Talseite angelegt werden.
Falls bei dieser Regelung und Gebäudestellung parallel zum Hang das obere Geschoß bergseitig unter dem natürlichen Gelände zu liegen käme, darf Oberkante Fußboden des oberen Geschoßes höchstens 35 cm über dem bergseitigen Gelände angelegt werden.
4. Geschoße, die unter dem natürlichen Gelände liegen, dürfen nicht freigelegt werden.
Fenster die unter dem natürlichen Gelände liegen, müssen Lichtschächte erhalten.

§ 8

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagen, Tiefgaragen

Zur Stellplatzfrage wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß jeder Grundstückseigentümer die notwendigen Stellplätze auf seinem Grundstück kostenlos zur Verfügung stellt.

1. Erforderliche Zahl von Stellplätzen bzw. Garagen je Wohnung bei einer Wohnfläche
bis 50 qm = 1 Stellplatz
über 50 qm = 2 Stellplätze

Mit jedem Bauantrag ist ein Stellflächenplan einzureichen.

Die Berechnung der Wohnfläche richtet sich nach der Berechnungsverordnung zum 2. Wohnungsbaugesetz.

2. Offene Stellplätze sowie ihre Zufahrtsflächen sowie die Zufahrtsflächen zu Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (Pflaster o.ä.) befestigt werden. Abweichungen für Asphaltdecken für längere Zufahrtswege bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
3. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 50 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 9

Mindestabstände von Garagen und Nebengebäuden zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen

Offene und geschlossene Garagen sowie Nebengebäude müssen in Gebieten mit offener Bauweise zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Vor Garagen und Grundstückszufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen. Der Stauraum darf von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Tore oder ähnliches abgegrenzt werden.

§ 10

Einfriedungen - Grünordnung

Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten (einschl. Sockel). Hecken im Vorgartenbereich dürfen nicht höher als 1,30 m sein. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden.

Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z. B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech und Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. - Die Verwendung von Schilfrohmatten und Stacheldraht ist nicht zulässig. -

§ 11

Abweichungen

Von den vorgenannten Bestimmungen können Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Saulgrub gewährt werden.

Im besonderen gilt dies für Vorhaben in Gewerbegebieten sowie für landwirtschaftliche Bauten.

In Ortskernbereichen sowie bei sonstigen besonderen ortsgestalterischen Situationen können zusätzliche und/oder abweichende Anforderungen gestellt werden, soweit dies dem Straßen- und dem Ortsbild dient.

§ 12 **Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen 3 mit 11 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 96 Bayer. Bauordnung geahndet.

§ 13 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.1999 in Kraft.
(Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 14.11.1997 außer Kraft.

Saulgrub, den 19.02.1999

GEMEINDE SAULGRUB

gez. Mangold
1. Bürgermeister

lt. Beschluß vom 18.02.1999)

Bekanntmachungsvermerk:

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 22.02.1999 durch Niederlegung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub, 82442 Saulgrub, Rathaus Saulgrub

Hierauf wurde hingewiesen, durch Anschlag an der Amtstafel der Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub, Rathaus Saulgrub, sowie an den gemeindlichen Anschlagtafeln der Gemeinde Saulgrub.

Der Anschlag wurde bekanntgemacht am: 22.02.1999
abgenommen am: 15.03.1999

82442 Saulgrub, den 22.02.1999

Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub
gez. Mangold
Gemeinschaftsvorsitzender