



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

(Ortsgestaltungssatzung – OGS)

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, Dachneigung und Dachflächen
- § 8 Dachaufbauten
- § 9 Außenwände
- § 10 Farbgebung
- § 11 Gestaltung der unbebauten Flächen
- § 12 Einfriedung
- § 13 Gestaltung der Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone
- § 14 Werbeanlagen
- § 15 Solar- und Photovoltaikanlagen
- § 16 Wintergärten
- § 17 Abweichungen
- § 18 Ordnungswidrigkeiten
- § 19 Inkrafttreten

Zielvorstellung:

Die Gemeinde Wackersberg 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, Dachneigung und Dachdeckung und ihrer (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.
- Bäume und Gehölze mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dürfen nur beseitigt werden, wenn sie innerhalb von Baugruben stehen, oder die (Verkehrs-) Sicherheit beeinträchtigen. In der Regel sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Wackersberg 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

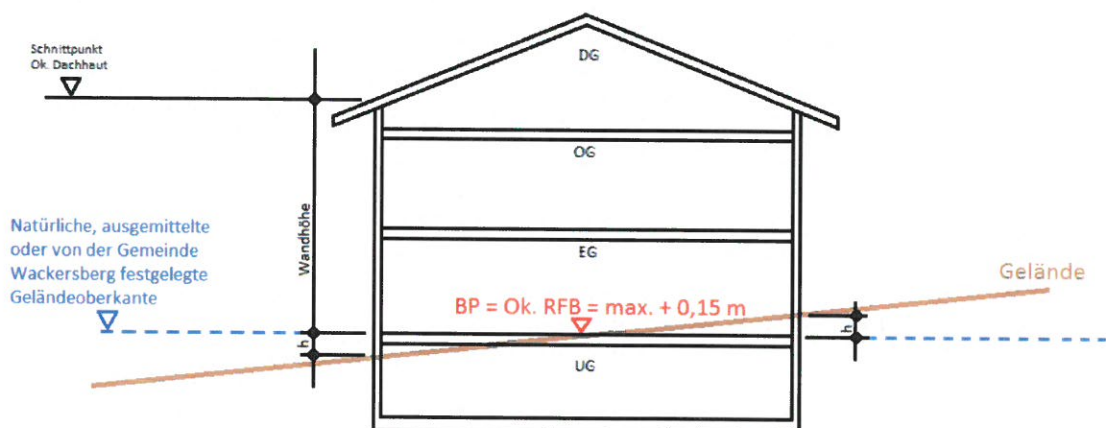
- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 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 nur in Abstimmung mit der Gemeinde Wackersberg, die natürliche Geländeoberfläche verändert werden.
- (2) Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss stellt den Bezugspunkt für die Wandhöhe dar und darf höchstens 15 cm über der natürlichen oder vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Wackersberg festgesetzten Geländeoberfläche liegen, soweit keine örtlichen Gegebenheiten entgegenstehen (z.B. Grundwasser).



- (3) Grundsätzlich ist das bestehende und geplante Gelände an den Bauwerksaußenkanten zu vermaßen.
- (4) Die Gemeinde behält sich vor, einen Höhenplan einzufordern.
- (5) Stützmauern ab 0,50m Höhe, bedürfen der Genehmigung der Gemeinde und 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.
- (2) Doppel- und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.
- (3) Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone, Holzverschalung der Geschosse, Fensteranordnungen usw.) auszubilden.
- (4) Balkone und Lauben sind bis maximal 1,25 m Bautiefe zulässig.

§ 5 Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume

- (1) Zu öffentlichen Flächen ist für Nebengebäude und Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m, für Hauptgebäude von mindestens 2,0 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.
- (2) Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen müssen von Sichtbehinderungen höher 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freigehalten werden. Die Größe der Sichtdreiecke ist den jeweils gegebenen örtlichen Erfordernissen anzupassen und mit der Gemeinde abzuklären.
- (3) 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, Dachneigung und Dachflächen

- (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 Baukörpern an der Traufseite gilt dies für den schmäleren Gebäudeteil.
- (2) Die Dächer sind allseitig mit einem ortsüblichen Dachüberstand zu versehen.
Der Dachüberstand für Hauptgebäude darf
 - a) Auf der Traufseite maximal 1,50 m, und
 - b) Auf der Giebelseite maximal 1,80 m nicht überschreiten.

Der Dachüberstand wird jeweils waagrecht ohne Dachrinne gemessen.

- (3) Als Material für Dachdeckung sind naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung muss sich in die umliegende Bebauung einfügen.
- (4) Bei besonderen baulichen Anlagen (öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzt Gebäude, landwirtschaftliche Gebäude, Lagergebäude) sind im Einvernehmen mit der Gemeinde andere Dachformen möglich. Diese sind über zu beantragende Abweichungen (Art. 63 Abs. 3 BayBo) von der Gestaltungssatzung möglich (s.§17)

§ 8

Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Negativdachgauben) sind unzulässig. Abweichungen können bei vorhandenen Steildächern ab 30° Dachneigung oder zur besseren Einfügung des Gebäudes in die nähere Umgebungsbebauung zugelassen werden.
- (2) Quergiebel können bei Hauptgebäuden als untergeordnetes Element unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
 - Die Firsthöhe des Quergiebels muss mindestens 0,30 m unter der des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
 - Die Breite des Quergiebels darf (gemessen an dessen Außenwänden) max. 1/3 der Gebäudelänge (nicht Dachlänge) des Hauptkörpers betragen.
 - Die Dachneigung des Quergiebels darf nicht unter 20 Grad betragen und hierbei auch abweichend von der des Hauptkörpers sein.

- Zulässig ist maximal 1 Quergiebel je Dachseite des Hauptkörpers. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel dabei nur mittig (je hälftig links und rechts der Kommunwand) zulässig, bei Dreispännern nur im Reihenmittelhaus.

§ 9 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind verputzte und gestrichenen Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Holzverschalte Flächen dürfen ab dem 1. Obergeschoss angebracht werden. Holzverschalungen können gefordert werden, soweit es die nähere Umgebungsbebauung vorgibt (insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen).
- (2) Gebäude in Holzbauweise sind abweichend von Absatz 1 zulässig.
- (3) Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- (4) Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.
- (5) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

§ 10 Farbgebung

- (1) Putzflächen sind allseitig mit einem hellfarbigen Anstrich (gebrochenes weiß) zu versehen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (2) Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen. Andere Farbgebungen bedürfen gem. § 17 dieser Satzung einer ausdrücklichen Abweichung. Aussagekräftige Farbmuster sind vorzulegen.

§ 11 Gestaltung der un bebauten Flächen

- (1) Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische Gehölze.
- (2) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und/oder ähnlichen Gestaltungselementen zu gestalten. Bei Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

§ 12 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 1,00 m möglich.
- (3) Lebendende Hecken sind nur aus heimischen Gewächsen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe zulässig, für den Pflanzabstand zur öffentlichen Grundstücksgrenze wird die halbe Strauchhöhe festgesetzt.

- (4) Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen über einer Höhe von 0,80 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.

§ 13

Gestaltung der Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone

- (1) Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz als beherrschendes Material, Fenster und Türen sind der Umgebungsbebauung anzupassen.
- (2) Schiebeläden sind nur in Absprache mit der Gemeinde möglich.

§ 14

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind, unabhängig von Ihrer Größe, genehmigungspflichtig.
- (2) Werbeanlagen die über die Ortsränder hinaus in die freie Landschaft wirken, sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 15

Solar- und Photovoltaikanlagen

Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist unzulässig.

§ 16

Wintergärten

- (1) Wintergärten dürfen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Bei Reihenhäusern darf dieses Maß überschritten werden. Wintergärten dürfen nicht mehr als 3,00 m aus der Fassade vorspringen und sind auf ein Geschoss begrenzt
- (2) Die Dachneigung sollte mindestens 15° betragen, es sei denn, das Hauptgebäude hat eine flachere Dachneigung. Der obere Abschluss hat entweder mit der Fläche des Daches bündig zu verlaufen (z.B. bei erdgeschossiger Bebauung) oder deutlich unterhalb der Oberkante der Fassadenwand zu enden.

§ 17

Abweichungen

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

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 19
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).
Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wackersberg vom 06.09.1994
außer Kraft.

Wackersberg, den 01.01.2018
Gemeinde Wackersberg



Siegel


Bauer
1. Bürgermeister 