

Ortsgestaltungssatzung (OGS)

vom 18.01.2021



Aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBL. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBL. S. 350) erlässt die Gemeinde Egling folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

1. Geltungsbereich
2. Baukörper
3. Dachform, Dachneigung
4. Dachflächen, Dachaufbauten
5. Außenwände, Farbgebung
6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
7. Stellplätze
8. Einfriedungen
9. Fenster, Türen
10. Werbeanlagen
11. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)
12. Bau- und Bodendenkmäler
13. Abweichungen, Ausnahmen
14. Ordnungswidrigkeiten
15. Inkrafttreten

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gemeindegebiet der Gemeinde Egling mit Ausnahme aller Gewerbegebiete, der durch den Flächennutzungsplan festgesetzten Sondergebiete und der durch Lageplan bestimmten Gemeinbedarfsflächen.
- 1.2 Für die Ortskerne (a.) und übrigen Bereiche (b.) werden teilweise abweichende Regelungen festgelegt. Die Ortskerne werden im Anhang durch Planausschnitte definiert. Der Anhang ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 Die örtliche Bauvorschrift gilt für verfahrensfreie und baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- 1.4 Enthält ein Bebauungsplan weitergehende oder von dieser Bauvorschrift abweichende Festsetzungen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.

2. Baukörper

- 2.1 Es sind längsbetonte Hauptbaukörper mit rechtwinkliger Grundrissform mit einem Seitenverhältnis von mind. 3:4 und max. 1:3 auszubilden. Vor- und Rücksprünge sowie Einschnürungen, sind nur in einem untergeordneten Maße zulässig, dass die Grundrissform gewahrt bleibt.
- 2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer Fassadengestaltung, ihrer Dachneigung und Dachdeckung, sowie ihrer Höhe aufeinander abgestimmt werden. Sie sind als Einheit mit durchlaufender First- und Trauflinie zu gestalten.
- 2.3 Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind mit dem Hauptgebäude in Dachform, Gestaltung, Material und Farbe abzustimmen. Sie sind dem Hauptgebäude im Maßstab eindeutig unterzuordnen und zurückhaltend zu gestalten.
- 2.4 Wintergärten - überwiegend verglaste Anbauten – sind nur erdgeschossig und nur an einer Hausseite in einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Außenfassade (Außenmaß) und einer Breite von max. 50 % der Fassadenlänge zulässig.
- 2.5 Terrassenüberdachungen sind nur an einer Hausseite mit einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Außenfassade zulässig. Sofern die Fläche von max. 30 m² überschritten wird, ist eine Terrassenüberdachung nur bis zu einer Breite von max. 50 % der Fassadenlänge zulässig.
- 2.6 Sonstige Anbauten dürfen max. 1,5 m aus dem Hauptgebäude vorspringen. Wo möglich, sind sie unter Balkonen anzuordnen.
- 2.7 Außentreppen müssen parallel zum Gebäude verlaufen und dürfen max. 1,5 m aus dem Gebäude vorspringen. Aus brandschutztechnischen Gründen sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.
- 2.8 Balkone sind nur bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m vor der Außenwand (Außenmaß) zulässig und dürfen nicht über den Dachüberstand hinausragen.
- 2.9 Balkone dürfen im Giebel auch als Katzenlauben ausgebildet werden mit einer Tiefe von max. 1,50 m vor der Außenwand (Außenmaß).

3. Dachform, Dachneigung

- 3.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 28° und einem First, mittig über dem Hauptgiebel auszuführen.
- 3.2 Bei Anbauten oder Teilersatzbauten des Bestandes ist die bestehende Dachneigung zu übernehmen.
- 3.3 Für landwirtschaftliche Gebäude ist eine Dachneigung von 15° bis 28° zulässig.
- 3.4 Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
- 3.5 Flachdächer (von 0° bis 5° Neigung) sind unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Flachdächer auf Garagen zugelassen werden, wenn diese bei Hanglagen in das Gelände integriert werden.
- 3.6 Für sonstige Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig

4. Dachflächen, Dachaufbauten

4.1 Dacheindeckung

- 4.1.1 Als Material für Dacheindeckungen bei Haupt-/ Nebengebäuden und Garagen sind nicht glänzende, naturrote bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- 4.1.2 Für landwirtschaftliche Betriebsstätten, Gewerbebetriebe und für Anlagen zur thermischen oder photoelektrischen Energieerzeugung im Bereich dieser Anlagen sind auch andere Materialien zulässig.

4.2 Dachüberstände

- 4.2.1 Satteldächer sind allseitig mit Dachüberständen auszubilden:
 - traufseitig mit mind. 0,80 m, max. 1,50 m Tiefe,
 - giebelseitig mit mind. 1,00 m, max. 1,50 m Tiefe,
 - bei Nebengebäuden mit mind. 0,30 m und max. 0,80 m Tiefe.
- 4.2.2 Auch Pultdächer müssen Dachüberstände mit mind. 0,30 m und max. 1,00 m Tiefe erhalten.
- 4.2.3 Bei der Ausbildung einer Katzenlaube ist ein Dachüberstand von max. 0,70 m über die Katzenlaube hinaus zulässig.

4.3 Zwerch-/Quergiebel

- 4.3.1 Pro Gebäude sind max. zwei Zwerch- oder Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur Zwerchgiebel an einer Fassadenseite zulässig.
- 4.3.2 Zwerchgiebel sind dem Hauptdach unterzuordnen.
- 4.3.3 Zwerch-/Quergiebel dürfen eine Breite von einem Drittel der gesamten Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.
- 4.3.4 Quergiebel können in geschlossener, offener und teilgeschlossener Bauweise ausgeführt werden.

4.4 Dachgauben, sonstige Dachaufbauten

- 4.4.1 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes, es besteht keine konstruktive Verbindung zur darunterliegenden Außenwand. Eine Dachgaube ist allseitig vom Dach umschlossen.
- 4.4.2 Ausnahmsweise können Satteldachgauben auf bestehenden Hauptgebäuden mit einer Dachneigung über 32° zugelassen werden.

4.5 Dacheinschnitte (Negativgaube/Loggia) sind unzulässig.

4.6 Dachflächenfenster, Firstverglasung

- 4.6.1 a) In den Ortskernen sind pro Dachflächenseite höchstens drei Dachflächenfenster für Einzelhäuser und vier Dachflächenfenster für Doppelhäuser (2 je DHH) mit maximal je 1,7 m² Rohbaumaß zulässig. Sie müssen auf gleicher Höhe eingebaut werden und zueinander mindestens das 1,5-fache ihrer Breite Abstand halten.
 - b) In den übrigen Bereichen sind pro Dachflächenseite höchstens drei Dachflächenfenster für Einzelhäuser und vier Dachflächenfenster für Doppelhäuser (2 je DHH) mit maximal je 2 m² Rohbaumaß zulässig. Sie müssen auf gleicher Höhe eingebaut werden und zueinander mindestens das 1,5-fache ihrer Breite Abstand halten.
- 4.6.2 Beim Ausbau des Dachgeschosses von Bestandsgebäuden darf vom vorgesehenen Abstand zueinander und von der gleichen Einbauhöhe abgewichen werden.
- 4.6.3 Alternativ ist eine Firstverglasung mit einer max. Tiefe von 1,6 m und max. einem weiteren Dachflächenfenster pro Hausseite mit 1,7 m² Rohbaumaß zulässig.
- 4.6.4 Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sowie Dachflächenfenster auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.

5. **Außenwände, Farbgebung**

5.1 Außenwände sind zu verputzen und/ oder mit Holzbretterschalung zu verkleiden.

5.2 Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu halten.

5.3 Holzflächen und Holzteile sind vorzugsweise farblos zu imprägnieren oder unbehandelt zu belassen. Farbige Anstriche sind nur in Grau-, Grün- und Brauntönen zulässig. Die Holzstruktur muss erkennbar bleiben.

5.4 Grelle, aus der Umgebung hervorstechende Farbtöne sind unzulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

6.1 Durch Bauarbeiten beschädigte bzw. eingegangene Bäume sind zu ersetzen. Vorzugsweise sind Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische standortgerechte Gehölze.

6.2 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Reine Pflaster- und Kiesflächen sind unzulässig.

6.3 Für Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6.4 Auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf kein Unrat abgelagert werden.

6.5 Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf max. 0,9 m Höhe, bzw. Tiefe zu beschränken.

6.6 Die Höhenlage des Gebäudes ist durch die Festlegung der OK (Oberkante) Rohboden EG ü. NN. zu bestimmen und sollte im Mittel nicht über 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.

6.7 Im Bereich von Hanglagen können Anpassungen von Gelände und Gebäude in Absprache mit Gemeinde und Landratsamt vorgenommen werden.

7. Stellplätze

7.1 Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

8. Einfriedungen

8.1 Im Bereich von Straßenkreuzungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke frei zu halten.

8.2 Bauliche Einfriedungen

8.2.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune, naturbelassen oder in Brauntönen gestrichen, mit einer Höhe von maximal 1,5 m über OK (Oberkante) Gehweg bzw. Straße zulässig. Sie sind so zu gliedern, dass kein geschlossener, wandartiger Eindruck entsteht. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

8.2.2 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe über Gelände zulässig.

8.3 Einfriedungen pflanzlicher Art

Pflanzungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden auszuführen.

8.4 Abweichend von 8.2 können entlang Staats- und Kreisstraßen ausnahmsweise Einfriedungen/Schallschutzwände bis max. 2,0 m Höhe errichtet werden, wenn Sie min. 0,50 m für einen Bepflanzungsstreifen von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden. Die Bepflanzung hat vollflächig mit Rank- und Kletterpflanzen oder heimische Laubhecken zu erfolgen und muss vom Eigentümer unterhalten und gepflegt werden. Beton- und Mauerwerk sowie Gabionen sind unzulässig.

9. Fenster, Türen

9.1 Fenster sind als quadratische oder stehende-rechteckige Formate auszubilden.

9.2 Für eine Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind giebelseitig auch andere Formate zulässig.

9.3 a) In den Ortskernen sind Glasscheiben, die größer als 1,0 m² (Rohbaumaß) sind, mit Sprossen zu unterteilen.

b) Im Übrigen sind Glasscheiben, die größer als 1,2 m² (Rohbaumaß) sind, mit Sprossen zu unterteilen.

9.4 Für Wintergärten gilt 9.3 nicht. Es ist eine max. Glasbreite von 0,80 m zulässig.

9.5 Für Gebäude landwirtschaftlicher Betriebsstätten oder Gewerbebetriebe kann im Einzelfall ausnahmsweise von 9.1 bis 9.3 abgewichen werden.

10. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen das Orts- und Straßenbild nicht stören. Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren. Werbeanlagen mit Wirkung in den Außenbereich sind unzulässig.

10.2 Zulässig sind nur einzeilige und einfarbige Schriftzüge unter Verwendung von gut lesbaren Schrifttypen mit einer Buchstabenhöhe bis 0,3 m. Grelle Farben und Signalfarben sind unzulässig, ebenso selbstleuchtende Werbeanlagen (Transparente). Zulässig ist eine zurückhaltende indirekte Beleuchtung. Benachbarte Wohnnutzung darf durch die Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden. (Beleuchtungszeiten können begrenzt werden.)

10.3 Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig, ebenso großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern.

10.4 Zulässig sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen sind auf den Fassadenbereich zu beschränken. Ausnahmen sind möglich für Sammelhinweisschilder am Ortsrand oder an wichtigen Straßeneinmündungen sowie Einzelhinweisschilder auf versteckt liegende Gewerbebetriebe.

11. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

11.1 Paneele für PV-Anlagen und thermische Energiegewinnung auf der Dachfläche sind zu größeren zusammenhängenden Flächen entlang der Traufe oder entlang des Firsts zusammenzufassen.

11.2 Sie sind in der Dachfläche zu integrieren oder im technisch notwendigen Abstand parallel zur Dachfläche anzubringen.

11.3 Eine Unterbringung auf erdgeschossigen Nebengebäuden ist auch möglich.

12. Bau und Bodendenkmäler

12.1 Jegliche Baumaßnahmen an und in der Nähe von Bau- und Bodendenkmälern sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen abzustimmen.

13. Abweichungen, Ausnahmen

13.1 Abweichungen und Ausnahmen müssen in dreifacher Ausfertigung schriftlich beantragt werden. Der Antrag ist zu begründen.

14. Ordnungswidrigkeiten

14.1 Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO dar.

15. Inkrafttreten

15.1 Diese Satzung tritt am 01.04.2021 in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

15.2 Zum gleichen Zeitpunkt treten die Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung und zu Stellplätzen der Gemeinde Egling vom 15.12.2014 und die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Egling vom 10.03.1999 außer Kraft.

GEMEINDE EGLING

Egling, den 03.03.2021

Hubert Oberhauser
Erster Bürgermeister