

## **Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung und zu Stellplätzen der Gemeinde Egling**

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets Egling.

Die Gemeinde Egling will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und wo notwendig, verbessern. 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:

Das bestehende Ortsbild mit seiner eigenständigen Prägung zu erhalten, zu sichern und zu verbessern; Neubaugebiete harmonisch anzugliedern.

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

Gebäude sind in Stellung, Proportionen und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

Die topografische Situation ist bei der Errichtung von Gebäuden besonders zu berücksichtigen.

Bei Baudenkmalern selbst oder in deren Nähe können über diese Satzung hinausgehende Anforderungen gelten.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Egling aufgrund Art. 81 BayBO in der aktuellen Fassung folgende

### **Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Egling als Satzung:**

#### **1. Geltungsbereich**

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt für genehmigungsfreie und baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- 1.2 Enthält ein Bebauungsplan weitergehende oder von dieser Bauvorschrift abweichende Festsetzungen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.

#### **2. Baukörper**

- 2.1 Es sind längsbetonte Baukörper mit einfacher, rechteckiger Grundrissform –Seitenverhältnis mind. 3:4, max.1:3 - auszubilden. Vor- und Rücksprünge sowie Einschnürungen, sind nur in einem untergeordneten Maße zulässig, dass die Grundrissform gewahrt bleibt. Die Firstrichtung von Gebäuden ist grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer Fassadengestaltung, ihrer Dachneigung und Dachdeckung sowie ihrer Höhe aufeinander abgestimmt werden.
- 2.2 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.

Wintergärten - überwiegend verglaste Anbauten – sind nur erdgeschossig und nur an einer Hausseite in einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 50% der Fassadenlänge zulässig. Eine Anordnung bevorzugt unter Balkonen ist anzustreben.

Sonstige Anbauten dürfen max.1,3 m aus dem Hauptgebäude vorspringen. Wo möglich sind sie unter Balkonen anzuordnen.

Balkone sind nur bis zu einer Tiefe von max. 1,3 m vor der Außenwand (Außenmaß) zulässig und dürfen nicht über den Dachüberstand hinausragen..

### 3. Dachform und Dachneigung

- 3.1 Haupt- und Nebengebäude müssen Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 28° und einem First, mittig über dem Hauptgiebel erhalten. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
- 3.2 Andere Dachformen und -neigungen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand bzw. zur Gestaltung ortsplannerisch markanter und topographisch exponierter Situationen (z.B. Hanglagen) erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- 3.3 Für sonstige Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20° zulässig

### 4. Dachflächen, Dachaufbauten

- 4.1 Als Material für Dachdeckung bei Wohngebäuden und Garagen sind nicht glänzende, naturrote bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Für landwirtschaftliche oder Gewerbebetriebe, sowie für Anlagen zur thermischen oder photoelektrischen Energieerzeugung im Bereich dieser Anlagen sind auch andere Materialien zulässig.
- 4.2 Satteldächer sind allseitig mit Dachüberständen auszubilden, traufseitig mit mind. 0,8 m, giebelseitig mit mind. 1,0 m Tiefe, max. 1,3 m Tiefe, bei Nebengebäuden mind. 0,3 m Tiefe. Bei Grenzbebauung ist der entsprechende Grenzabstand einzuhalten.
- 4.3 Pro Gebäude ist max. ein Zwerchgiebel zulässig, bei Gebäuden über 20 m Dachlänge sind zwei zulässig. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche auf bestehenden Hauptgebäuden mit einer Dachneigung über 32° zugelassen werden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel als eigenständige Bauteile sind zulässig, wenn sie dem Hauptdach untergeordnet sind. Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen eine Breite von ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.4 Pro Dachflächenseite sind höchstens drei Dachflächenfenster für Einzelhäuser und vier Dachflächenfenster (2 je DHH) für Doppelhäuser mit maximal je 1,2 qm Glasfläche zulässig. Sie müssen auf gleicher Höhe eingebaut werden und zueinander mindestens das 1,5-fache ihrer Breite Abstand halten.  
Alternativ ist eine Firstverglasung über max. 50% der Gebäudelänge und max. einem Dachflächenfenster pro Hausseite mit 1,2 qm Glasfläche zulässig.

Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sowie Dachflächenfenster auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.

### 5. Außenwände, Farbgebung

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

- 5.1 Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu halten. Holzflächen und Holzteile sind entweder unbehandelt zu lassen oder mit matten, zurückhaltenden Anstrichen zu versehen. Grelle, aus der Umgebung hervorstechende Farbtöne sind unzulässig.

### 6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten. Durch Bauarbeiten beschädigte bzw. eingegangene Bäume im Sinne von Satz 1 sind zu ersetzen. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Vorzugsweise sind Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische

standortgerechte Gehölze.

- 6.2 Für Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 6.3 Auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf kein Unrat abgelagert werden.
- 6.4 Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf max. 0.3 m Höhe, bzw. Tiefe zu beschränken.
- 6.5 Die Höhenlage des Gebäudes ist durch die Festlegung der OK Rohdecke ü.NN. zu bestimmen und sollte im Mittel nicht über 0,3 m über natürlichem Gelände liegen.
- 6.6 Im Bereich von Hanglagen sind Anpassungen von Gelände und Gebäude in Absprache mit Gemeinde und Landratsamt vorzunehmen.

### **7.1 Stellplätze, Garagen**

Je Wohnung sind auf den Grundstücken mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **8. Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune, naturbelassen oder in Brauntönen gestrichen, mit einer Höhe von maximal 1,3 m über Gelände zulässig. Sie sind so zu gliedern, dass kein geschlossener, wandartiger Eindruck entsteht. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe über Gelände möglich.

## **9. Fenster**

Fenster sind als stehende Rechteck-Formate auszubilden. Für eine Belichtung von Räumen im Dachgeschoß über die Giebelseiten sind auch andere Formate zulässig. Glasscheiben, die größer als 0,6 qm sind, sind zu unterteilen.

## **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. Ausnahmen sind möglich für Sammelhinweisschilder am Ortsrand oder an wichtigen Straßeneinmündungen sowie Einzelhinweisschilder auf versteckt liegende Gewerbebetriebe. Werbeanlagen sind auf den Fassadenbereich zu beschränken.

**11. Solaranlagen**

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

Eine Unterbringung auf erdgeschossigen Nebengebäuden ist ohne Einschränkungen möglich.

**12. Baudenkmäler**

Jegliche Baumaßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmälern sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

**13. Abweichungen**

Von den Vorschriften können Abweichungen nach Art. 70 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Entsprechende Anträge sind im Einzelfall zu begründen.

**14. Ordnungswidrigkeiten**

Zuwerhandlungen erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit und werden nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO geahndet.

**15. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26. Abs. 1 S. 2 GO).

Egling, den 15. Dezember 2014

Gez.

Hubert Oberhauser  
1. Bürgermeister