

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und
Stellplätzen der Gemeinde Greiling,
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Zielvorstellung:

Die Gemeinde Greiling 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.

Landschaftsgebundene, voralpenländische und ortstypische Bauelemente sind wesensmäßig zu übernehmen. Eine rücksichtsvolle Umsetzung in die zeitgemäße Architektur ist möglich.

- 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 (nicht umgekehrt) und dürfen (für das Orts- und Landschaftsbild) topographische Besonderheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde Greiling auf Grund Art. 91 Abs.1 und Abs.2 und Art.89 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.August 1997, zuletzt geändert durch §1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07.08.2003 sowie Art. 23 GO folgende.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ORTSGESTALTUNG, ZU ABSTANDSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN (Ortsgestaltungssatzung)

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet für sämtliche baulichen Anlagen.

- 1.2. Im Bereich des „Greilinger Ensembles“ gelten zusätzlich die Bestimmungen des Denkmalschutzes.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2 Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

3. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschossfußböden über Gelände

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art.10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3 Bei Hanglagen, im Tal bei hydrogeologische schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Abweichungen von Ziffer 3.2 zugelassen werden.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Einfache, rechteckige Grundform ohne Einschnürungen, untergeordnete Vor- und Rücksprünge sind zugelassen.
Verhältnis zwischen Baukörperbreite zu Baukörperlänge: $B : L = 1 : 1,4$, Satteldach mit First mittig über der längeren Baukörperausdehnung.
- 4.2. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper, d.h. mit betont waagrechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, geschosshohe, senkrechte Holzverschalungen – Erdgeschoss ausgenommen) auszubilden. Balkongeländer sind in Holz auszuführen.
- 4.3. An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Die Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude in der Größe untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.
- 4.4 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen.

5. Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume

- 5.1. Vor Garagen und eingefriedeten Grundstückszufahrten ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m Tiefe zur Grundstücksgrenze einzuhalten, wenn diese direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

6. Stellplätze

- 6.1 Je Wohneinheit mit einer Größe von bis zu 140 qm Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze, ab 140 qm Wohnfläche mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen und vor Bezug des Gebäudes funktionsfähig herzustellen und den einzelnen Wohneinheiten zuzuordnen. Bei anderen Gebäuden, z.B. Gaststätten, Gewerbebetrieben, Arzt- und Massagepraxen usw., wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Richtwerte gem. IMBek 3.20 vom 12.02.1978 vom Landratsamt festgelegt.
- 6.2 Soweit möglich sind Stellplätze in einem ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze zu erstellen und durch eine geeignete Einfriedung abzugrenzen.

7. Gebäude mit Kniestock

- 7.1. Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Höhe des Kniestocks darf bis zu 1,80 m Außenwandhöhe betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Fußpfette.

8. Dachform, Dachneigung und - Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen

- 8.1. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 22 – 27 Grad und dem First durchlaufend und mittig über dem Grundbaukörper zu versehen.
- 8.2. Flachdachgaragen sind unzulässig.
- 8.3. Grenzgaragen i.S. von Art. 7 (4) BayBO müssen mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist. An vorhandene Grenzgaragen mit Flachdach muss straßenseitig profilgleich, gleich hoch und giebelständig zur Grenze angebaut werden. An vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleich hoch angebaut werden; die Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Garagendach anzupassen.

- 8.4. Ausnahmsweise dürfen Grenzgaragen traufseitig zur Nachbargrenze errichtet werden, wenn ein (profilgleicher) Anbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich oder unwahrscheinlich ist. Auch in diesem Fall sind die Grenzgaragen allseitig mit einem Dachüberstand von 0,5 m zu versehen. Grundsätzlich ist die Gemeinde auch damit einverstanden, dass die Garage mit einer Abstandsfläche von 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet wird.

Garagen – ohne direkte Zufahrt von der Straße aus – müssen von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche aus gestalterischen Gründen und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

- 8.5. Einzelgaragen, die mit ihrer Längsseite (direkt) mit dem Hauptgebäude verbunden und maximal 3,5 m breit sind, dürfen auch mit einem Pultdach (First entlang Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden. Bis zu einer Neigung von 27 Grad muss die Dachneigung des Hauptgebäudes übernommen werden. Bei steileren Hauptgebäuden darf die Pultdachneigung bis zum Mindestwert von 15 Grad reduziert werden.
- 8.6. Die im Art. 7 (4) BayBO an der Grenze zulässigen (freistehenden) Nebengebäude mit max. 20 qm Grundfläche sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln.
- 8.7. Der First ist über die größere Gebäudeausdehnung zu legen.
- 8.8. Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. 8.1. vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen (z.B. Hanglage) erforderlich ist.

9. Dachflächen und Dachaufbauten

- 9.1. Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m, waagrecht gemessen, zu versehen.
- 9.2. Als Material für Dachdeckung sind naturrote Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.
- 9.3. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Einfenstrige, kleine Dachaufbauten (Dachgauben) mit einer Frontbreite von weniger als 2 m sind unzulässig.

Dachaufbauten (in Quergiebelform- Wiederkehr) sind unter Berücksichtigung folgender Punkte zulässig:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau.

Der Querfirst muss mindesten 50 cm tiefer als der Hauptfirst liegen

Ein Balkon am Quergiebel darf nicht eingezogen sein, d.h. die Fassade des Quergiebels muss mit der Außenmauer des Hauptgebäudes bündig sein.

Eine Belichtung hat nur durch die Front zu erfolgen, seitliche Fenster sind nicht zulässig.

Fenster oder Türen in der Frontpartie sind symmetrisch auszubilden.

Glasflächen sind durch Sprossen zu gliedern.

Die Breite des Aufbaus darf ein Drittel der Baukörperlänge nicht überschreiten.

Pro Gebäude ist maximal ein Dachaufbau zulässig.

- 9.4. Liegende Dachfenster sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster darf maximal 1/6 der Baukörperlänge, die maximale Glasflächengröße je Dachfenster 1m² nicht überschreiten. Die Dachfenster müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Auf jeder Dachseite sind maximal 4 Dachfenster zulässig

10. Außenwände

- 10.1. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen vorzusehen.

Holzblockbauweise oder waagrechte Holzverkleidung ist zulässig, letztere jedoch nur, soweit sie eine Holzblockbauweise imitiert und die Eckverbindungen fachgerecht ausgeführt sind.

Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

- 10.2. Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff, Steinverkleidungen, Mosaik- oder Keramikverkleidung, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberfläche sowie Außenkammine sind nicht zulässig.

- 10.3. Bei Übernahme des ortsüblichen bäuerlichen Haustyps (deutliche Trennung Wohnhaus-Stall und Tenne) sind Vorder- und Rückseite von Gebäuden eindeutig als solche zu gestalten. Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

An Holzbauten sind Verschalungen überlückt oder überleistet auszuführen.

- 10.4. Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

- 10.5. Fensterlose Hausseiten sind bei Hauptgebäuden allgemein, bei sonstigen Gebäuden mit einer Wandhöhe über 3,00 m, unzulässig. Weitergehende Vorschriften der BayBO bleiben unberührt, insbesondere, wenn der Einbau von Fenstern generell untersagt ist (z.B. Grenzbebauung usw.).

11. Farbgebung

- 11.1. Putzflächen sind allseitig in weißen Farbtönen zu streichen.

Holzflächen und Holzteile sind in hellen Brauntönen, sowie helleren Grautönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen. Giebelseiten sind in einem Farbton zu halten. Für Fensterläden sind auch gedämpfte Grüntöne zugelassen.

12. Gestaltung der unbebauten Flächen

12.1. Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten bzw. mit Genehmigung der Gemeinde zu ersetzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind Obst- und heimische Laubbäume zu verwenden.

Koniferen mit Ausnahme von Fichte und Tanne sind als Einfriedung nicht zulässig.

Heimische Gehölze sind:

Bäume:

Bergahorn, Spitzahorn, Weißbirke, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterliche, Winterlinde, Sommerlinde, Bergulme, Obstbäume, Nussbaum, Erle und Weiden.

Sträucher:

Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Weichselkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Faulbaum, Holunder, Hartriegel, Liguster, Schneeball, Flieder, Schlehe und Weißdorn.

Hecken:

Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Hartriegel, Kornelkirsche, Feldahorn und Eiche.

12.2. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 50 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und / oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

13. Einfriedung

13.1. Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie zum Außenbereich hin sind Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- und Staketenzäune) sowie Mauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

13.2. An den sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m möglich.

13.3. Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
(Ausführungsgesetz des BGB mit Nachbarschaftsrecht zuständig .Zivilrecht)

13.4. Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Massive Pfostenanlagen aus Mauerwerk, Beton, Stahl sind nur im Bereich von Grundstückseinfahrten zulässig. Mauern und Einfriedungen aus Stein sind in Naturstein auszuführen. Stützmauern über 1 m Höhe sind stufig versetzt mit einer maximalen Steingröße von 50 cm x 70 cm auszuführen.

14. Fenster und Türen

14.1. Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen. Es sind zweiflügelige Fenster einzubauen.

14.2. Türen, Garagentore und Fenster sind in Holz oder Holzoptik auszuführen.

15. Schaufenster

15.1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in Größe, Form und Gliederung dem Gebäude und seinen Gestaltungselementen unterordnen. Die Rahmen dürfen nicht aus glänzenden Materialien bestehen. Die Schaufensterkonstruktion ist hinter die äußere Fassadenflucht des Erdgeschosses zu setzen.

16. Werbeanlagen

16.1. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

17. Solaranlagen (nicht an Baudenkmälern)

17.1. Aktive Solaranlagen:

Ausnahmsweise können für Dächer und Fassaden andere Materialien, als nach Ziffer 9 und 10 gefordert, zugelassen werden, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Erscheinungsbild des Gebäudes integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Aufständerungen von Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen sind untersagt.

17.2. Passive Solaranlagen:

Wintergärten und Glasveranden zur passiven Solarenergiegewinnung sind wie folgt zu gestalten: Verglaste Pfosten - /Riegelkonstruktion in Holz oder holzfarbig angepasstem Material; Größe der durch Sprossen ungegliederten Glasfläche maximal 1,00 qm; maximale Tiefe 2,5 m.

18. Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 70 BayBO von Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Greiling zugelassen werden.

19. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Ziffern 3 bis 17 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO geahndet.

20. Inkrafttreten

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

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 04.08.2004 außer Kraft.

Greiling, 21.04.2009

Ostermünchner
1. Bürgermeister