

BAUFIBEL SCHLECHING

Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Schleching vom 18.12.2017

Schleching – Ettenhausen – Mettenham - Raiten

Präambel:

Die hier vorliegende Gestaltungssatzung stellt eine örtliche Bauvorschrift im Sinne des Art. 81 BayBO dar. Durch die Satzung wird Gestaltung innerhalb der Kernbereiche der Hauptorte Schleching, Ettenhausen, Mettenham, Raiten allgemein geregelt um die tradierten, gewachsenen, baukulturell und für den Charakter der Gemeinde bedeutsamen Ortsbilder zu erhalten.

Die Ortschaften Schleching, Ettenhausen, Mettenham und Raiten weisen jeweils einen Kern landwirtschaftlicher bzw. vormals landwirtschaftlicher Gebäude auf. Um diesen Kern herum haben sich die Ortschaften im Rahmen von kleinteiligen Bebauungen weiterentwickelt.

Diese Entwicklung ging jeweils in kleineren, differenzierten Schritten voran, so dass die ursprünglichen bäuerlich geprägten Ortskerne auch weiterhin identitätsstiftend für die Ortsteile sind. Im Rahmen der hier vorliegenden Gestaltungssatzung soll dieser aus der bäuerlich tradierten Bauform hervorgehende Charakter langfristig gesichert werden.

Die vier Einzelorte gehen sämtlich aus derselben bäuerlichen Bautradition hervor welche erhalten werden soll. Auch in jüngerer Vergangenheit sind hier keine wesentlich unterschiedlichen baulichen Entwicklungen vor sich gegangen, welche den Charakter einer der Ortschaften wesentlich verändert hätte. Daher kann für alle vier Ortschaften ein einheitlicher Gestaltungskanon herangezogen werden um deren städtebaulichen Charakter langfristig zu sichern.

In den übrigen Gemeindeteilen ist dieser bäuerlich geprägte Kern nicht vorhanden oder die Bereiche sind zu klein um ein entsprechens städtebauliches Gesamtbild zu generieren.

Der Geltungsbereich in den einzelnen Ortschaften umfasst jeweils den bäuerlichen Kern mit den angrenzenden in diesem Zusammenhang das Ortsbild prägenden Bereichen. In Bereichen deren Gestaltung durch Bebauungspläne differenziert festgesetzt ist besteht kein weiterer Regelungsbedarf. Somit sind diese vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgenommen.

Anlagen:

- Geltungsbereich – Ettenhausen
- Geltungsbereich – Schleching
- Geltungsbereich – Mettenham
- Geltungsbereich – Raiten

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt in den in der nachfolgenden Karte gekennzeichneten Bereichen.
- 1.2 Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen, also auch für nicht baugenehmigungspflichtige.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan abweichende oder anderslautende Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Werden in einem künftigen Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend. Künftige Bebauungspläne sind auf die örtliche Bauvorschrift abzustimmen.

3. Gebäudestellung und Höhenlage

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur um bis zu 50 cm zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Anpassung an die Erschließung verändert werden.
- 3.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Geschosses, welches an einer Stelle über dem natürlichen Gelände liegt, darf maximal 50cm über dem anliegenden Gelände an seiner höchsten Stelle liegen.
- 3.3 Bei Hanglagen, im Tal bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Abweichungen von Ziffer 3.2 zugelassen werden.
- 3.4 Das Gelände muss grundsätzlich den Nachbargrundstücken angepasst werden.
- 3.5 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens einer Hausseite auf 1/4 der Wandlänge maximal 1,2 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt und natürlich abgebösch werden kann. Die Abweichung kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung - Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge mindestens 1 zu 1,3 - auszubilden.

- 4.2 Doppelhäuser sind im Bezug auf die Gestaltung, Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Sie sind profiligleich aneinander zu bauen. Sie sind mit einer einheitlichen Dachdeckung zu versehen.
- 4.3 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und in der Größe unterzuordnen. An- und Nebengebäude sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.
- 4.4 Tür- und Fensteröffnungen:
Türen und Fenster sind mit einer Holzstruktur, Fensterläden sind in Holz auszubilden und müssen farblich der Farbpalette unter Ziff. 8.2 entsprechen. Türen und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen müssen. Pro Fassade sind maximal drei, je Gebäude maximal vier Fensterformate zulässig. Liegende Fensterformate sind nur bis zu einem Seitenverhältnis von 2 zu 3 (Höhe zu Breite) zulässig. Breitere Fenster sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Fassadenelemente in der Addition mehrerer Einzelfenster. Öffnungsflächen ab 1,3 qm sind in stehende Formate zu teilen.
Bei Giebelflächen muss die symmetrische Anordnung von Fenstern und Türen erkennbar sein. Bei den Hauslängsseiten muss die Symmetrie der Fensterachsen bezogen auf zusammengehörige Fassadenbereiche (z.B. Wohngebäude und Tenne) erkennbar sein. Dabei müssen Fenster und Türen einen Eckabstand von mindestens 1 m wahren; davon ausgenommen sind Wintergärten, Salettl und Erker.
Eine Giebelverglasung ist in Verbindung mit einem Balkon möglich.
Schaufenster sind abweichend, jedoch nur im Erdgeschoss in Zusammenhang mit Gewerblichen Nutzungen, zulässig.
- 4.5 Wintergärten sind wie die Tür- und Fensteröffnungen in Holzstruktur auszubilden und müssen farblich der Farbpalette unter Ziffer 8.2 entsprechen.
- 4.6 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.
- 4.7 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen und müssen sich in Form und Größe dem Gebäude unterordnen. Es sind stehende Verkleidungen zu verwenden. Zusätzlich horizontale Zierelemente sind zulässig.
Betonplatten sind umseitig mit Holz zu verkleiden.
Das Verglasen oder sonstiges Verschließen von Balkonen ist unzulässig.

5. Dachform, Dachneigung

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit gleich geneigten Satteldächern von 18° bis 24° auszuführen. Ihr First ist in der Mitte der Dachfläche parallel der längeren Dachseite anzuordnen. Satz 1 und 2 gelten entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.

- 5.2 Bei Nebengebäuden können ausnahmsweise Dachneigungen ab 12 Grad zugelassen werden. Ebenfalls können auf Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen Pultdächer zugelassen werden so der First dieser direkt an das Hauptgebäude unterhalb des Hauptdaches anschließt.
- 5.3 Andere Dachformen und Dachneigungen als in 5.1 und 5.2 vorgesehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher wie topographischer Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich bzw. vertretbar ist.

6. Dachflächen, Dachaufbauten

6.1 Dachüberstände

Bei einer seitlichen Wandhöhe bis 5,50 m;
Vorderer Giebel mindestens 1,5 m,
hinterer Giebel mindestens 1,0 m,
an den Traufen mindestens 1,0 m.

Bei einer seitlichen Wandhöhe ab 5,50 m;
Vorderer Giebel mindestens 2,0 m,
hinterer Giebel mindestens 1,2 m,
an der Traufe mindestens 1,0 m

An den Garagen und Nebengebäuden:
Vorderer Giebel mindestens 1,0 m,
hinterer Giebel mindestens 0,6 m.
an der Traufe mindestens 0,6 m.

An der Unterseite im Bereich des Dachüberstandes müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.

- 6.2 Balkone müssen in jedem Fall von Dachüberständen überragt werden.
- 6.3 Die Dachdeckung mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, kleinteiligen Dachplatten oder mit Holzschindeln auszuführen. Bei Dachflächen bis 20 m² sind auch, Kupferblech und ausnahmsweise rot, rotbraun oder anthrazitfarben gestrichenes Metall zulässig. Für Häusergruppen ist eine einheitliche Deckung zu verwenden.
Dies gilt auch für Hauptgebäude und ihre zugehörigen Nebengebäude.
- 6.4 Dachgauben sind in der Regel nicht zulässig. Abweichungen sind möglich bei Dachneigungen größer als 25° als Standgiebel bzw. Quergiebel, nicht dagegen Schleppegauben. Bei Dachaufweitungen ab 20° sind Standgiebel und Quergiebel zulässig. Dabei ist die Traufe des Quergiebels aus der Traufe des Hauptdaches zu entwickeln. Das Dach des Quergiebels darf max. 5° Steiler als das Hauptdach sein. Der Quergiebel darf maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite einnehmen.

- 6.5 Dacheinbauten (negative Dachgauben, Dacheinschnitte) sind unzulässig.
- 6.6 Liegende Dachfenster im Neigungswinkel des Daches und in dessen Ebene sowie Luken sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die höchstzulässige Dachfensterfläche pro Wohnhaus maximal 10% pro Dachfläche beträgt.
- 6.7 Solarkollektoren sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schienensystem) zulässig.
Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solarkollektorenfläche zulässig. Ausschnitte in dieser Fläche für Kamine oder Dachfenster sind zulässig. Sie muss einen Abstand von mindestens 0,4m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
An oder auf Balkonen, Erkern, Vordächern oder Gebäudevorsprüngen sind Solarkollektoren nicht zulässig.
- 6.8 Strom- und Telefon-Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.
- 6.9 Antennenanlagen sind, , im Dach unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden.

7. Außenwände

- 7.1 Die sichtbaren Oberflächen von Aussenwände dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Dies sind: Holz und Putz.

Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter geschlossener Holzverschalung auch als überluchte Schalung oder in waagrechter geschlossener Holzverschalung ausgeführt werden, wobei die Schalungsbretter mindestens 16 cm breit sein müssen. Außerdem sind Holzschindeln als Wandverkleidung zulässig. (Holzhäuser in Blockbauweise aus Rundhölzern sind somit nicht zulässig.)

8. Farbgebung

- 8.1 Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe bzw. Farbkombination zu streichen. Dies betrifft sowohl die Hauptfassade wie auch untergeordnete Elemente wie Fenster, Fensterläden, Balkonbrüstungen, Holzschalungen etc.
- 8.2 Putzflächen sind weiß oder in hellen Farbtönen zu streichen. Zulässig sind:

beige 1001	lichtgrau 7035
perlweiß 1013	kieselgrau 7032
elfenbein 1014	cremeweiß 9001
hellelfenbein 1015	grauweiß 9002
safrangelb 1017	reinweiß 9010
pastellgelb 1034	papyrus 9018
signalgrau 7004	

Abweichungen können Ausnahmsweise zugelassen werden.

8.3 Abweichend von den Regelungen nach 8.2 sind ortsbildübliche Lüftlmalereien zulässig. Sie müssen sich auf Teilflächen der Fassaden beschränken.

8.4 Holzflächen sind entweder zu belassen und der natürlichen Altersfärbung zu überlassen oder entsprechend nachfolgender Farbpalette zu lasieren, bei der die natürliche Maserung zu erhalten ist:

grünbeige 1000	silbergrau 7044
beige 1001	hellgrau 7047
sandbeige 1002	ockerbraun 8001
braunbeige 1011	lehmbraun 8003
elfenbein 1014	kupferbraun 8004
hellelfenbein 1015	nussbraun 8011
lichtgrau 7035	

Abweichungen können Ausnahmsweise zugelassen werden.

8.5 Für untergeordnete Bauteile, wie Fensterläden, Fenster, Balkone und Windläden sind auch deckende Farbanstriche nachfolgender Liste zulässig:

grünbeige 1000	blaugrün 6004
beige 1001	grasgrün 6010
sandgelb 1002	resedagrün 6011
perlweiß 1013	schilfgrün 6013
elfenbein 1014	pastelltürkis 6034
hellelfenbein 1015	olivgrau 7002
olivgelb 1020	moosgrau 7003
feuerrot 3000	kieselgrau 7032
signalrot 3001	zementgrau 7033
oxidrot 3009	gelbgrau 7034
braunrot 3011	achatgrau 7038
brillantblau 5007	grünbraun 8000
azurblau 5009	ockerbraun 8001
taubenblau 5014	signalbraun 8002
fernblau 5023	lehmbraun 8003
pastellblau 5024	kupferbraun 8004
patinagrün 6000	rehbraun 8007
smaragdgrün 6001	beigebraun 8024
laubgrün 6002	blaßblau 8025
olivgrün 6003	cremeweiß 9001

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

9.1 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten. Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, insbesondere mit heimischen standortgerechten Pflanzen und Gehölzen, und zu unterhalten.

9.2 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind wasserdurchlässig, z.B. in Form eines Schotterrasens oder breitfugig verlegtem Pflaster, anzulegen und durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

9.3 Bepflanzung

Zulässig sind:

Standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze

Nicht zulässig sind:

Nadelgehölze wie Serbische Fichte, Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuje, Lärche, Kiefer, Wacholder, Zypressen, Douglasie und Blutbuche sowie Sorten mit Säulen, Pyramiden und Hängeformen und buntlaubige Formen.“

10. Garagen und Stellplätze

10.1 Für Gebäude, die (teilweise) zu Wohnzwecken genutzt werden sind bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Gesamtzahl der Stellplätze ist je Gebäude auf ganze Stellplätze aufzurunden.

10.2 Abgesehen von den in Punkt 10.1 dieser Satzung getroffenen Regelungen werden die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung angewandt.

10.3 Die Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

10.4 Abweichend von den Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO sind Grenzgebäude aus Gründen der Bau- und Ortsgestaltung mit einem Grenzabstand von 0,75 m zulässig, soweit nicht bereits ein Grenzgebäude bzw. ein grenznahe Gebäude an dieser Stelle steht.

11. Stützmauern

11.1. Sind nur zur Abstützung des Geländes und bis zu einer Höhe von 60cm zulässig. Sie sind nur aus unverputztem Natursteinmauerwerk zulässig.

12 Werbeanlagen, Automaten, Beleuchtungen

12.1 Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbst leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder beleuchtete Bemalungen zulässig.

12.2 Schaufenster dürfen zu maximal 1/3 der Fensterfläche beklebt oder beschriftet werden.

12.3 Automaten, Schaukästen zu Werbezwecken sind nur zulässig, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

12.4 Außenbeleuchtung ist nur in Farbneutral zulässig.

13. Abweichungen

Von den Vorschriften können Abweichungen erteilt werden.

14. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 mit 14 werden als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet.

15. Inkrafttreten

Die Ortsvorschrift tritt am 12.01.2018 in Kraft.

Schleching, 18.12.2017

Gez. Loferer

(DS)

Loferer

Erster Bürgermeister