

## Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau

### Begründung

#### 1. Anlass und Zweck der Satzung

Die rechtsgültige Satzung aus dem Jahr 1995 entspricht teilweise nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen und ortsgestalterischen Zielen der Gemeinde. Sie soll daher durch eine neue örtliche Bauvorschrift ersetzt werden.

Es ist das planerische Ziel der Gemeinde den Gartenstadtcharakter langfristig zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dazu trifft die Gemeinde mit der Ortsgestaltungssatzung Festsetzungen zur Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, zur Gestaltung und Bepflanzung von Gärten und Vorgärten, zu Fassaden- und Dachbegrünungen sowie zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Die Festsetzungen sollen eine Richtschnur für PlanerInnen und BauherrInnen darstellen hinsichtlich:

- Stärkung Gartenstadtcharakter
- Stärken der Grünstruktur
- Gestaltung der Vorgartenbereiche
- Fassaden- und Dachgestaltung

Für den Vollzug der der Ortsgestaltungssatzung ist das Landratsamt Fürstfeldbruck als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist im Rahmen der isolierten Befreiung die Gemeinde für die Genehmigung, jedoch nicht für den weiteren Vollzug zuständig. Die Ortsgestaltungssatzung ist hierfür die Rechtsgrundlage.

Die Ortsgestaltungssatzung – alt wie neu – stellt die grundsätzliche Beurteilungsgrundlage dar (nur für die jeweils geltende Rechtslage), mit der die Qualitäten, die den Ort ausmachen, gestärkt werden sollen.

Eine Überarbeitung aller vorhandenen Bebauungspläne, um gestalterische Festsetzungen zu treffen, ist innerhalb eines überschaubaren Zeitraums nicht möglich. Umso wichtiger sind die grundsätzlichen Aussagen zu gestalterischen Belangen mit der vorliegenden Satzung.

#### 2. Geltungsbereich

Da die Gemeinde Eichenau über eine verhältnismäßig homogene Siedlungsstruktur ohne eigene Ortsteile verfügt, gilt die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet. Ausgenommen sind jedoch Gebiete, in denen ein Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft sowie für Bauvorhaben unmittelbar an der Hauptstraße, der Schillerstraße sowie des Geschäftsbereichs an der Bahnhofstraße zwischen Hauptplatz und Schilfstraße und festgesetzte Gewerbegebiete.

Die genannten Straßenzüge haben einen überwiegend urbanen Charakter bzw. dienen als

Haupterschließungs- und Zufahrtsstraßen zum und durch den Ort. Die Schillerstraße sowie die Hauptstraße sind zudem Teilstücke der Staatsstraße 2069.

Der Gartenstadtbereich, der durch die Satzung bewahrt und gestärkt werden soll, beginnt erst in den rückwärtigen Bereichen der Staatsstraße und des Geschäftsbereichs der Hauptstraße, in denen die Bebauung kleinteiliger, aufgelockerter und durchgrünter wird. V.a. die Hauptstraße soll langfristig mit Hochpunkten bis zu 5 Geschossen ergänzt werden, wodurch der urbane Charakter weiter betont wird und die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung nicht zielführend sind.

Sollten innerhalb des Geltungsbereichs für einzelne Baugebiete und Quartiere anders lautende oder über die Satzung hinaus gehende Festsetzungen getroffen werden, können diese in einem Bebauungsplan verankert werden. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeit von Abweichungen hingewiesen.

Der Geltungsbereich wird mit § 1 sowie der Anlage 1 festgesetzt.

### 3. Festsetzungen

#### Zu § 2 Höhenlage von Gebäuden, Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die Höhenlage der Gebäude soll mit einem Maß über der Oberkante der nächstliegenden Verkehrsfläche als eindeutigen Bezugspunkt festgesetzt werden, um auch im Rahmen der Bauberatung einen leicht ermittelbaren Bezugspunkt zu bestimmen.

Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen sollen künftig eindeutig auf das Gebäude bezogen werden. Auf den Bezug auf „eingefriedete Hausgärten“ wird künftig verzichtet. Die bisher genannten Ausnahmen sind weiterhin über die Anforderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. auf Grund fachplanerischer Empfehlungen zu hochwasserangepassten Bauweisen möglich (diese Anforderungen stehen über den Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung). Hierzu kann dann über § 9 OGS eine Abweichung erteilt werden. Wandhöhen werden künftig nicht mehr angegeben, da diese das Bauplanungsrecht betreffen und damit in Bebauungsplänen zu regeln sind.

#### Zu § 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden:

Die Länge von Hauptbaukörpern – unabhängig davon, ob es sich um ein Doppel-, Reihen- oder Einzelhaus handelt - wird von 16 m auf 20 m geändert. Dies trägt den geänderten Anforderungen an neu zu schaffenden Wohnraum Rechnung, bleibt jedoch gestalterisch in der Längenentwicklung zurückhaltend. Die Flexibilität für die Grundrissorganisation von Geschosswohnungsbauten (=Einzelhaus) sowie die damit einhergehende Erhöhung der möglichen Wohnungszahl werden damit verbessert.

Die Anforderungen an straßenseitige Wand- und Dachflächen zur Profilgleichheit werden konkretisiert. Darüber werden Ausnahmen für Garagen formuliert, wenn diese an einen nachbarlichen Altbestand anschließen (müssen).

#### Zu § 4 Dächer:

Es werden Konkretisierungen zu Dächern vorgenommen. Dachformen werden nicht festgesetzt, es sollen alle Dachformen weiterhin grundsätzlich zulässig sein, da diese im Bestand bereits zu finden sind.

Hierbei wird v.a. die Unterscheidung getroffen zwischen den unterschiedlichen Dachaufbauten:

- Dachgauben: Traufkante läuft durch

- Zwerchgiebel: Außenwand Traufseite läuft durch
- Quergiebel/Wiederkehr: rechtwinkliger Anbau an Hauptbaukörper mit durchlaufender Traufkante und in das Hauptdach einlaufenden First (unterhalb First Hauptdach)

Auch Dacheinschnitte werden zugelassen, nicht jedoch auf der gleichen Dachfläche wie Dachgauben.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird künftig schon ab 28° Dachneigung zugelassen, um die Wohnraumschaffung im Dachgeschoss stärker zu fördern. Auch bei einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten aus Sicht der Gemeinde dem Hauptdach gegenüber untergeordnet. Einer Störung der Dachlandschaft durch eine unruhige Verteilung von Dachaufbauten soll damit entgegengewirkt werden. Die bisherigen Maßangaben zu den Abständen untereinander sowie zum Ortgang und zu First bleiben erhalten.

Um eine geordnete Dachlandschaft zu erhalten aber gleichzeitig die Möglichkeiten der Dachgeschossbelichtung und der Solarenergienutzung nicht einzuschränken, werden für die Anordnung von Dachflächenfenstern und Solarmodulen (Photovoltaik, Solarthermie) nur gestalterische Mindestanforderungen getroffen.

Eine Aufständigung von Solarmodulen ist im Gegensatz zu geneigten Dächern nur auf Flachdächern zulässig. Der verstärkten Nutzung von Solarenergie wird damit Rechnung getragen. Die Regelungen in (8) gelten für Haupt- und Nebengebäude. Solarmodule werden künftig auch an Fassaden und Brüstungselementen zugelassen (siehe § 5).

#### Zu § 5 Fassadenbegrünung und –solarmodule:

Die Festsetzungen hierzu ersetzen den früheren Paragraphen „Außenwände“. Eine Farbgestaltung bzw. die Forderung nach Abstimmung mit der Umgebung wird damit nicht mehr festgesetzt.

Um die Anforderungen aus dem Klima- und Wärmeschutz mit gestalterischen Anforderungen in Einklang zu bringen, werden nunmehr Festsetzungen zur Begrünung von fensterlosen Fassaden und Fassadenteilflächen getroffen sowie zur Anordnung von Fassaden- und Brüstungssolarmodulen.

Als Hinweis für geeignete Pflanzungen an Fassaden wird darüber hinaus auf die Pflanzliste in der Anlage verwiesen.

#### Zu § 6 Gartengestaltung und Vorgärten:

Künftig wird die naturnahe und wasseraufnahmefähige Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken ausdrücklich gefordert. Schottergärten und Kunstrasen werden dauerhaft ausgeschlossen, um den Charakter der durchgrüneten Gartenstadt zu stärken.

Unter (2) erfolgt eine ausführliche Erläuterung des Begriffs „Vorgarten“, der sich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Kante des Bauraums befindet. Die Straßenbegrenzungslinie markiert den öffentlichen Erschließungsbereich, also auch ggf. Gehwege. Klar gestellt wird, welche Anlagen im Vorgarten zulässig sind, wenn mind. 2/3 des Vorgartens in seiner vollständigen Tiefe unbefestigt bleibt und darüber hinaus gärtnerisch angelegt wird. Im Hinblick auf die Begrenzung der Gesamtversiegelung des Grundstücks sind Ausnahmen für die Anordnung von offenen und überdachten Stellplätzen im Vorgartenbereich formuliert: Die Gesamtversiegelung muss damit mehr als nur unwesentlich verringert werden. Ein rechnerischer bzw. Flächennachweis ist aus Sicht der Gemeinde bei der Planung zielführend und sollte zur eindeutigen Beurteilung vom/von der Bauwerber\*in mit eingereicht werden.

Im „Vorgartenbereich“ sind u.a. Carports zulässig, wenn sie allseitig offen sind.

Die Ausführung von Flachdächern nach § 4 (9) betreffen auch Nebengebäude, damit auch Garagen und Carports. Für transparente flache Dachdeckungen können im Einzelfall Abweichungen von der Satzung zugelassen werden.

Als Hinweis für geeignete Pflanzen für die Gartengestaltung wird darüber hinaus auf die Pflanzliste in der Anlage verwiesen.

#### Zu § 7 alt Schaufenster:

Die Festsetzungen können entfallen, da innerhalb des Geltungsbereichs (Gartenstadt) keine Regelung für Schaufenster erforderlich ist.

#### Zu § 7 neu Einfriedungen:

Es werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie der Art der Einfriedungen getroffen. Die Einfriedungen dürfen max. 1,20 hoch sein, um die Sichtbeziehungen und damit die optische Einbeziehung v.a. der Vorgärten in den Straßenraum nicht zu behindern. Die Art der Einfriedung soll den Gartenstadtcharakter wieder mehr unterstreichen. Aus diesem Grunde werden auch geschlossen Einfriedungen wie Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Kunststoff, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten künftig nicht mehr zugelassen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für Heckenpflanzungen und Terrassentrennwände hinsichtlich ihrer maximalen Höhe getroffen.

Die Weite und Durchlässigkeit der Gartenstadt wird mit den o.g. Festsetzungen künftig wieder stärker betont.

#### Zu § 8 Tiefgaragen:

Um eine gestalterische hochwertige Freiflächengestaltung zu ermöglichen, wird über den Absatz (1) hinaus festgesetzt, dass die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen mindestens 80 cm betragen muss. In den Bereichen, die nicht begrünt werden - wie Zuwegungen und Terrassen - gilt dies nicht, hier reicht für eine technisch einwandfreie Ausführung in der Regel eine geringere Überdeckung.

#### Zu § 9 Abweichungen:

In begründeten Einzelfällen und nach Abstimmung mit der Gemeinde können von Bauwerbern\*innen Abweichungen von einzelnen Festsetzungen der Satzung beantragt werden.

Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift können nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

#### Zu § 10 Ordnungswidrigkeiten:

Die bisherige Geldbuße wird von 1.000.000 DM auf 500.000 € geändert.

Voraussetzung für den Erlass einer Geldbuße ist die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

#### Zur Pflanzliste in der Anlage 2:

Zur Orientierung, welche Pflanzen sich für die Gartengestaltung besonders eignen, wird der Satzung eine Pflanzliste beigefügt. Die Pflanzvorschläge wurden mit dem Umweltbeirat abgestimmt, insbesondere hinsichtlich der insektenfreundlichen und heimischen Pflanzen. Es werden überwiegend heimische Gehölze vorgeschlagen, außer im Bereich der

insektenfreundlichen Klettergehölze: Hier werden auch fremdländische Arten genannt, da als heimisch nur der Efeu gilt.

Es werden darüber hinaus auch Pflanzen genannt, die sich besonders für die Vorgartengestaltung eignen.

Eichenau, den 10.12.2021

Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister