

# 32

## **Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau**

Vom 9. März 1995

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund Art. 98 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 1994 (GVBl. S. 251) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

### **INHALT**

- § 1    Regelungsziel
- § 2    Geltungsbereich
- § 3    Höhenlage und Höhenentwicklung von Gebäuden
- § 4    Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
- § 5    Dächer
- § 6    Außenwände
- § 7    Schaufenster
- § 8    Vorgärten bebauter Grundstücke
- § 9    Tiefgaragen
- § 10   Abweichungen
- § 11   Ordnungswidrigkeiten
- § 12   Inkrafttreten

### **§ 1 Regelungsziel**

Ziel der Vorschrift ist es, über die allgemeinen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung hinaus für das Ortsbild von Eichenau ergänzende Regelungen aufzustellen.

### **§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- (3) Die Satzung gilt nicht, wenn in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind.

### **§ 3**

#### **Höhenlage und Höhenentwicklung von Gebäuden**

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Die Oberkante Fertigfußboden, Erdgeschoß, darf höchstens 50 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- (3) Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und –aufschüttungen bis zu 0,50 m allgemein zulässig.
- (4) Eine von Abs. 2 abweichende Höhenlage kann ausnahmsweise gestattet werden
  1. bei hohem Grundwasserstand oder
  2. bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden darf die Wandhöhe traufseitig 4,50 m im Mittel, bei zweigeschossigen Hauptgebäuden 6,30 m im Mittel nicht überschreiten (einschließlich Sockel und Kniestock).

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittkante Außenfläche, Außenwand mit Oberfläche Dach.

- (6) Bei Flachdachausbildung darf die Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen einschließlich der Nebenräume oder sonstigen Gebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO 3,00 m im Mittel nicht überschreiten.

### **§ 4**

#### **Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

- (1) Der Hauptbaukörper soll eine erkennbare rechteckige Grundfläche haben.
- (2) Die Hauptfirstrichtung soll parallel zur Längsseite verlaufen.
- (3) Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagenreihen und jede andere zusammengebaute Häusergruppe gelten als eine bauliche Anlage.
- (4) Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachformen, der verwendeten Materialien und ähnlicher, das Ortsbild beeinflussenden Maßnahmen.
- (5) Die Breite der Hauptbaukörper (= Giebelbreite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 12 m betragen.

Die Länge der Hauptbaukörper (=Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 16 m bei Einzelhäusern und maximal 20 m bei Doppelhäusern betragen.

- (6) Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Dachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen.

## **§ 5 Dächer**

- (1) Für Haupt- und Nebengebäude darf die zulässige Dachneigung maximal 45° betragen.
- (2) Frei kragende Dachüberstände vor Wänden sind mit höchstens 0,80 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Ein Dachüberstand bis höchstens 1,20 m ist zulässig, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.
- (3) Die lichte Glasfläche eines liegenden Dachfensters ist bei einer Dachfläche mit Gaube bis höchstens 0,60 m<sup>2</sup>, ohne Gaube bis höchstens 0,80 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35 Grad zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muss zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
- (5) Dachgauben (Einzel- oder Doppelgauben) und Dachfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein und dürfen in der Firstrichtung insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Dachlänge einnehmen und maximal 3,60 m Außenbreite aufweisen.
- (6) Traufen von rechtwinklig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.
- (7) Abweichende Dachformen, Dachneigungen oder Dachaufbauten können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (zum Beispiel rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoss) erforderlich ist. Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

## **§ 6 Außenwände**

- (1) Farbtöne von Außenwänden sowie vorgehängte Fassaden oder Verkleidungen von Außenwänden mit Naturstein, Keramik, Metall oder sonstigen Materialien sind auf die Umgebung abzustimmen.
- (2) Fenster und Türöffnungen dürfen durch Größe, Format und Anordnung die Ausgewogenheit der Fassade nicht stören. Türen, Fenster und Fensterbänke aus Metall oder Kunststoff sind auf die Farbgestaltung des Gebäudes abzustimmen.

## **§ 7 Schaufenster**

Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Baukörpers stehen. Sie müssen sich in das Straßenbild einordnen. Dem Bauantrag sind Fassadenzeichnungen, die auch die angrenzenden Fassaden mit einbeziehen, beizufügen.

## **§ 8 Vorgärten bebauter Grundstücke**

- (1) Vorgärten bebauter Grundstücke sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Nicht überbaute oder nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
- (2) Garagen, offene oder überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m haben. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn 2/3 der Vorgartenfläche nicht für solche Stellplätze genutzt werden und auch sonst unbefestigt bleiben. Die überdachten Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie zu allen Seiten hin offen sind.
- (3) Gebäude im Sinne des Art. 63 Abs. 1 Nr. 1a BayBO müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m haben. Sie sind bis zu einer Größe von max. 2,50 m x 2,50 m im Vorgartenbereich zulässig, sofern die Gebäudewände entlang öffentlicher Verkehrsflächen begrünt werden und 2/3 der Vorgartenfläche freigehalten bleibt.

## **§ 9 Tiefgaragen**

- (1) Tiefgaragen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländes soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Auf vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm Stärke aufzubringen.

## **§ 10 Abweichungen**

Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift können nach Art. 77 BayBO vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 1.000.000,-- DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 die Höhenlage und Höhenentwicklung von Gebäuden festlegt;
2. entgegen § 4 die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden vornimmt;
3. entgegen § 5 Dächer gestaltet;
4. entgegen § 6 Außenwände gestaltet;
5. entgegen § 7 Schaufenster gestaltet;
6. entgegen § 8 die Vorgärten bebauter Grundstücke gestaltet;
7. entgegen § 9 Tiefgaragen errichtet.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichenau, 9. März 1995  
Gemeinde Eichenau

Sebastian Niedermeier  
Erster Bürgermeister

*In der vorstehenden Textfassung ist der Inhalt folgender Änderungssatzungen berücksichtigt:*

*Änderungssatzung vom 28.03.2002, veröffentlicht am 30.04.2002, in Kraft seit 01.05.2002  
Änderungssatzung vom 05.08.2003, veröffentlicht am 31.08.2003, in Kraft seit 01.09.2003*

Die örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung – OGS) vom 09.03.1995 wurden in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des Amtsblattes (Mitteilungsblatt) der Gemeinde Eichenau Nr. 3 vom 31.03.1995 bekannt gemacht.

**Änderungen und Berichtigungen vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist ausschließlich der in den jeweiligen Amtsblättern (Mitteilungsblatt) der Gemeinde Eichenau veröffentlichte Satzungstext.**