

# 32

## Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau

### Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund Art. 81 (1) Nr. 1 und Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605), folgende örtliche Bauvorschrift als

### Satzung

#### INHALT

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Höhenlage von Gebäuden, Abgrabungen und Aufschüttungen
- § 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäude
- § 4 Dächer
- § 5 Fassadenbegrünung
- § 6 Unbebaute Flächen auf Baugrundstücken
- § 7 Einfriedungen
- § 8 Tiefgaragen
- § 9 Abweichungen
- § 10 Ordnungswidrigkeiten
- § 11 Inkrafttreten

#### Präambel

Die Gemeinde Eichenau folgt seit ihrer Entstehungszeit dem Leitbild einer Gartenstadt (vgl. Planung Heimgartensiedlung Eichenau 1916). Das Ortsbild ist geprägt durch

- starke Durchgrünung der Baugrundstücke,
- durchgängige, begrünte Vorgartenzonen von mind. 5 Metern Tiefe
- offene Einfriedungen, die die optische Einbeziehung der Vorgärten in den öffentlichen Straßenraum ermöglichen.

Es ist das planerische Ziel der Gemeinde, den Gartenstadtcharakter langfristig zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dazu trifft die Gemeinde örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäuden sowie Einfriedungen), zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zu nicht begrünten Steingärten (Schottergärten) sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichen ökologischen oder wohnklimatischen Wert, sowie zu Fassaden- und Dachbegrünungen.

Dabei wird der Gartenstadtbereich anhand des festgesetzten Geltungsbereichs von den sonstigen Bereichen, in denen die Satzung nicht gilt, abgegrenzt.

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet. Ausgenommen sind Bauvorhaben unmittelbar an der Hauptstraße, der Schillerstraße sowie der Bahnhofstraße. Außerdem ausgenommen sind darüber hinaus festgesetzte Gewerbegebiete. (siehe Anlage 1 Lageplan).
- (2) Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- (3) Die Satzung gilt nicht, soweit in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind.

### **§ 2 Höhenlage von Gebäuden, Abgrabungen und Aufschüttungen**

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten.
- (2) Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf höchstens 50 cm über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- (3) Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind mit einer Breite von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge, jedoch max. 3 Metern zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und –aufschüttungen an Gebäuden bis zu 0,50 m allgemein zulässig.

### **§ 3 Haupt- und Nebengebäude**

- (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) Die Breite der Hauptbaukörper (Giebelbreite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 12 m betragen.

- (5) Die Länge der Hauptbaukörper (=Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 20 m betragen.
- (6) Bei Grenzbebauung sind Wand- und Dachflächen an der Straßenseite grundsätzlich profil- und flächenbündig auszubilden. Ausnahmen sind in Bezug auf Garagengebäude insbesondere dann zulässig, wenn ein Anbau an den Altbestand des Nachbargrundstücks heutigen Nutzungsansprüchen nicht entspricht.

#### **§ 4 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 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) Auf einer Dachfläche sind entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.
- (4) Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Außenwand bündig) und Quergiebel/ Wiederkehren (vor die Außenwand vortretend) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 28° Grad zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und Dachflächenfenstern 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, Zwerchgiebel, Quergiebel und Dachflächenfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen in der Firstrichtung insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Gebäudelänge einnehmen und jeweils maximal 3,60 m Außenbreite aufweisen.
- (6) Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.
- (7) Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagerechten Begrenzungslinie anzuordnen.
- (8) Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Gebäudelänge einnehmen und jeweils maximal 3,60 m Außenbreite aufweisen.
- (9) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen (siehe § 5) zulässig. Auf geneigten

Dächern sind sie im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 Meter überschreiten.

- (10) Flachdächer (Haupt- und Nebengebäude), soweit sie nicht als Dachterrassen ausgebildet sind oder für Solarthermie-/Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen.

## **§ 5**

### **Fassadenbegrünung und -solarmodule**

- (1) Öffnungslose Fassaden sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Das Gleiche gilt für Fassadenteilflächen soweit diese eine öfFnungslose Fläche von mind. 30 m<sup>2</sup> darstellen und nicht durch Solarmodule beansprucht werden.
- (2) Fassaden- und Brüstungssolarmodule sind parallel zur Fassade bzw. zur Brüstung zu errichten; ein Abstand zur Fassade von maximal 0,2 m ist zulässig. Solarmodule müssen einen Abstand von mindestens 0,3 m zur Gebäudekante, zu Fassadenöffnungen und zum unteren Geländeanschluss einhalten; die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Eine Aufständering (Schrägstellung) der Fassaden-/Brüstungsmodule ist nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Unbebaute Flächen auf Baugrundstücken**

- (1) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung naturnah und wasseraufnahmefähig anzulegen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.
- (2) Für die Pflanzungen werden Gehölze entsprechend der Pflanzliste mit standortgerechten und stadtklimaverträglichen Gehölzen nach Anlage 2 empfohlen. Diese enthält Arten und Sorten, die für den Geltungsbereich besonders geeignet sind.
- (3) Bodenversiegelungen, nicht begrünte Steingärten (Schottergärten) sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichen ökologischen oder wohnklimatischen Wert sind unzulässig.
- (4) Versickerungsunfähige Bodenbeläge sind bei Zufahrten, Vorplätzen von Stellplätzen und Stellplätzen unzulässig.

## **§ 7 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 m herzustellen.
- (2) Geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Kunststoff, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.
- (3) Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Es wird empfohlen Heckenpflanzungen (lebende Zäune) nur als standortgerechte und stadtklimaverträgliche Gehölzen nach Anlage 2 vorzunehmen.
- (4) Terrassentrennwände sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m über dem bestehenden Gelände und einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig.

## **§ 8 Tiefgaragen**

- (1) Tiefgaragen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländes soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Auf vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen oder Terrassen.

## **§ 9 Abweichungen**

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

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,-- € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Abgrabungen und Aufschüttungen vornimmt;
2. entgegen § 3 die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden vornimmt;
3. entgegen § 4 Dächer gestaltet;
4. entgegen § 5 Fassadenbegrünung nicht vornimmt

6. entgegen § 6 unbebaute Flächen anlegt oder versiegelt
7. entgegen § 7 Einfriedungen errichtet
8. entgegen § 8 Tiefgaragen errichtet.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichenau, den 01. Oktober 2025

Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Geltungsbereich  
Anlage 2 Pflanzliste

**In der vorstehenden Textfassung der Ortsgestaltungssatzung ist der Inhalt folgender Änderungen berücksichtigt:**

--

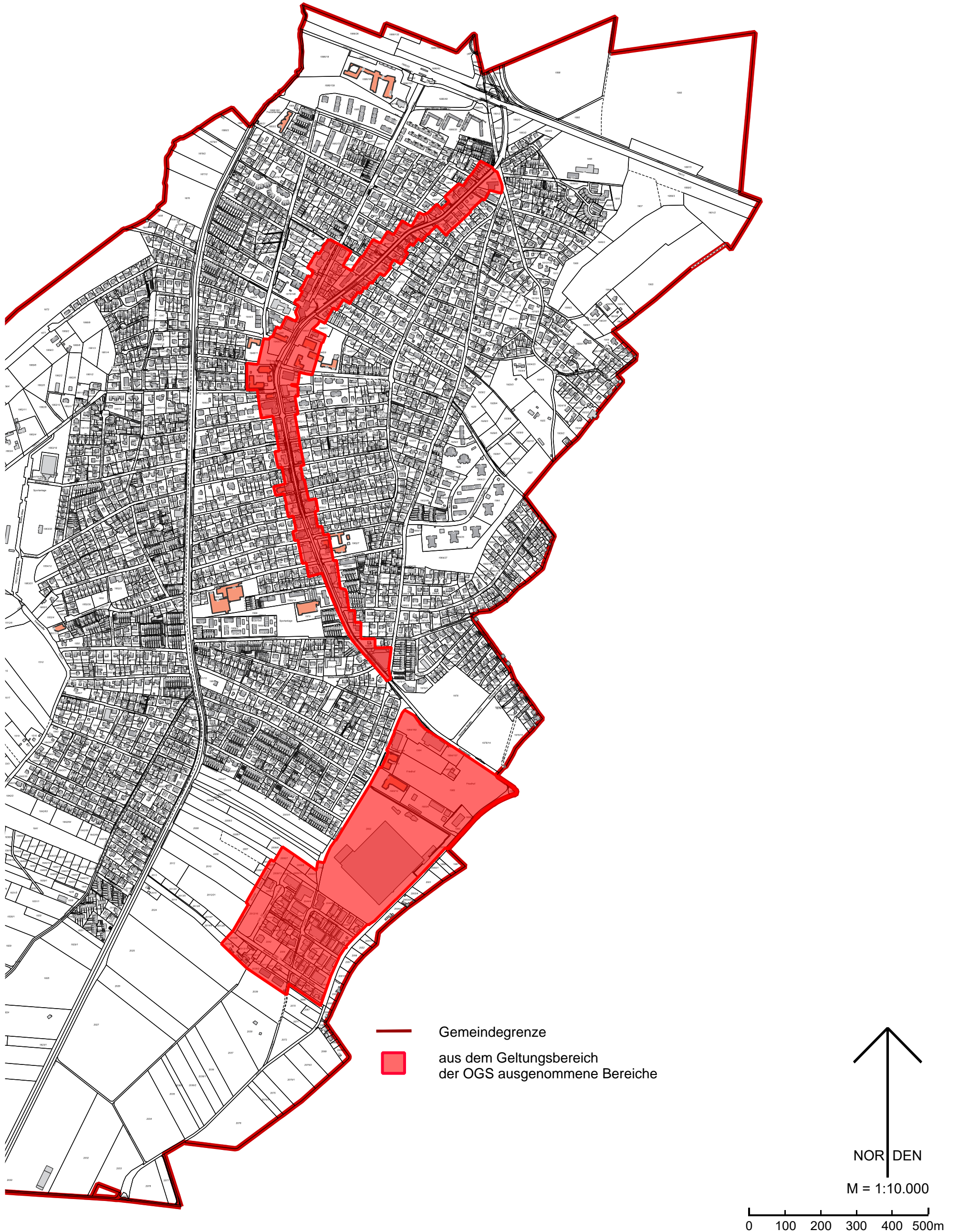
Die örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau vom 01.10.2025 (Ortsgestaltungssatzung - OGS) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Niederlegung in der Gemeindeverwaltung an den amtlichen Gemeindefafeln am 07.10.2025 bekannt gemacht.

Änderungen und Berichtigungen vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist ausschließlich der niedergelegte oder in den jeweiligen Amtsblättern (Mitteilungsblatt) bekanntgemachte Satzungstext.





Anlage 1  
zur Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau  
Geltungsbereich: ausgenommene Bereiche



Eichenau, den 01. Oktober 2025  
Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister

## **Anlage 2**

### **Zur Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau**

#### **Empfehlung Pflanzliste**

##### Stadtklimaverträgliche heimische Laubbäume

- *Acer campestre* L. subsp. *campestre* Feld-Ahorn
- *Acer platanoides* L. Spitz-Ahorn
- *Alnus incana* (L.) Moench Grau-Erle
- *Betula pendula* Roth Sand-Birke
- *Carpinus betulus* L. Gewöhnliche Hainbuche
- *Populus alba* L. Silber-Pappel
- *Populus tremula* L. Zitter-Pappel
- *Prunus avium* (L.) L. var. *avium* Vogel-Kirsche
- *Quercus pubescens* Willd. subsp. *pubescens* Flaum-Eiche
- *Sorbus aria* (L.) Crantz Echte Mehlbeere
- *Sorbus badensis* Düll. Badische Eberesche
- *Sorbus domestica* L. Speierling
- *Sorbus x thuringiaca* (Ilse) Fritsch Thüringer Mehlbeere
- *Sorbus torminalis* (L.) Crantz Elsbeere
- *Tilia cordata* Mill. Winter-Linde

##### Insektenfreundliche Klettergehölze

- Erdbirne (*Apios americana*)
- Klettertrompete (*Campsis radicans*)
- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Gold-Waldrebe (*Clematis tangutica*)
- Italienische Waldrebe (*Clematis viticella*)
- Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)
- Geißblatt (*Lonicera henryi*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Kletter- und Ramblerrosen (*Rosa*)
- Kriechrose (*Rosa arvensis*)
- Brombeeren (*Rubus*)
- Chinesischer Blauregen (*Wisteria sinensis*)



### Hecken

- *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze) (nicht neben Getreidefeldern)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) (leicht giftig)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus laevigata* (Zweigr. Weißdorn) (nicht in Obstanbaugebieten)
- *Crataegus monogyna* (Eingr. Weißdorn) (nicht in Obstanbaugebieten)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen) (giftig)
- *Frangula alnus* (Faulbaum) (giftig)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche) (leicht giftig)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster) (leicht giftig)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn) (leicht giftig)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Rosa arvensis* (Feld-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Roter Holunder)
- *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball) (leicht giftig)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) (leicht giftig)
- Wildrosen
- *Ilex aquifolium* (Ilex) (leicht giftig)
- *Cytisus scoparius* (Besenginster) (leicht giftig)
- *Salix* in Sorten (Weiden)

### Vorgartenbepflanzungen

- Glockenblumengewächse: alle Glockenblumen-Arten, aber auch Sandglöckchen (Jasione),
- Teufelskralle
- Rauhblattgewächse: Natternkopf, Vergißmeinnicht, Lungenkraut, Borretsch, Beinwell
- Korbblütler:
- Alant, Greiskraut, Hundskamille Schafgarbe, Rainfarn
- Flockenblumen, Disteln
- Habichtskraut, Löwenzahn, Bitterkraut, Wegwarte, Ferkelkraut
- Schmetterlingsblütler: Hornklee, Klee, Schneckenklee bzw. Luzerne, Hufeisenklee, Esparsette,
- Kronwicke, Platterbse, Hauhechel, Wicke etc.
- Kreuzblütler: Kohl, Senf, Rauke, Schöterich, Rettich, auch Brunnenkresse, Sumpfkresse,
- Schaumkraut, Blaukissen, Steinkraut, Nachtviole

- Lippenblütler: Ziest, Salbei, Schwarznessel, Gamander, Taubnessel, Lavendel, Herzgespann, Minze,
- Katzenminze, Salbei
- Rosengewächse: Fingerkraut
- Doldenblütler: Möhre, Kerbel, Mannstreu
- Resedengewächse: Reseda
- Primelgewächse: Gilbweiderich, Blutweiderich, Schlüsselblumen
- Dickblattgewächse: Fetthenne
- Geißblattgewächse: Witwenblume, Skabiosen
- Malvengewächse: Malven, Eibisch

Eichenau, 01. Oktober 2025

Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister