

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Petting (Gestaltungssatzung)

vom 17.09.1998 (Amtsblatt der Gemeinde Petting Nr. 31/1998 vom 22.09.1998)

Vorbemerkung:

Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Petting soll durch planerische und gestalterische Maßnahmen erhalten und verbessert werden. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern. Insbesondere soll Wildwüchsen und Geschmacklosigkeiten vorgebeugt werden.

Die Gemeinde Petting erlässt darum aufgrund Art. 91 Abs. 1 und Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S. 433) und des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.1.1993 (GVBl.S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.7.1997 (GVBl.S. 344) und durch Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520) folgende

örtliche Bauvorschrift

Inhalt:

§ 1 Geltungsbereich.....	1
§ 2 Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoss Fußboden über Gelände.....	2
§ 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden.....	2
§ 4 Traufhöhe und Kniestock.....	2
§ 5 Dachform, Dachneigung.....	3
§ 6 Dachflächen, Dachaufbauten.....	3
§ 7 Außenwände.....	4
§ 8 Baustoffe für Gebäudeaußenwände und Dächer.....	4
§ 9 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	4
§ 10 Einfriedungen.....	5
§ 11 Werbeanlagen.....	5
§ 12 öffentliche Anschläge.....	6
§ 13 Abweichungen von den Anforderungen.....	6
§ 14 Zuwiderhandlungen.....	6
§ 15 Inkrafttreten.....	6

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlage.
- (3) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 2 Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoss Fußboden über Gelände

- (1) Bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- (3) Bei Hanglagen, im Tal, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen von Absatz 2 zugelassen werden.

§ 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Hauptgebäude sind in offener Bauweise als langgestreckter Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone, geschoßhohe Holzverschalung) auszubilden. Es ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4 : 5, wobei der First parallel zur Längsseite verlaufen muß. Balkone müssen in Holz oder Schmiedeeisen erstellt werden, eine Verglasung ist nicht zulässig.
- (2) An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.
- (3) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5 m betragen. Dies gilt nicht vor gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (z.B. Maschinenhütten, Lagerhallen). Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen, soweit dies vom Grundstückszuschnitt möglich ist. Die Länge der Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5 m betragen. Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Kfz- Stellplätze zu erstellen. Eine versickerungsfähige Befestigung der Kfz-Stellplätze reicht aus und wird empfohlen.

§ 4 Traufhöhe und Kniestock

- (1) Hauptgebäude dürfen nur 2 Vollgeschosse (E + 1) enthalten. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen höchstens 6 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Ersatz- oder Neubauten sind jedoch an ev. bereits vorhandene Gebäude anzupassen.
- (2) Kniestöcke bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren - senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - bei sichtbaren Fußpfetten 50 cm (2 Pfetten), bei nicht sichtbaren Fußpfetten 25 cm nicht überschreiten.
- (3) Die Errichtung eines zweiten Obergeschosses kann in besonders gelagerten Fällen, z.B. bei öffentlichen Gebäuden, bei Gebäuden die dem Fremdenverkehr in größerem Umfang dienen (Hotels, Gasthäuser, größere Pensionen), bei gewerblich genutzten Gebäuden und bei Bauten des sozialen Wohnungsbaus gestattet werden, wenn Anforderungen hinsichtlich des

Orts- und Straßenbildes nicht entgegenstehen.

§ 5 Dachform, Dachneigung

- (1) Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 21 bis 27 Grad zu versehen.
- (2) Dachgauben sind in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei Dachneigungen größer als 30 Grad. Ab einer Dachneigung von 25 Grad sind Quergiebel nach den Gestaltungsempfehlungen des Landratsamtes zulässig (Entwicklung des Quergiebel aus der Traufe, Breite des Quergiebel maximal 1/3 der Gebäudelänge, Dachneigung maximal 5 Grad steiler als das Haupthaus).
- (3) Andere Dachformen und Dachneigungen als in Absatz 1 und 2 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markant oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (z.B. rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 6 Dachflächen, Dachaufbauten

- (1) Satteldächer müssen folgende Dachüberstände aufweisen:

Mehrgeschossig:

Vorderer Giebel mindestens 1,40 m,
hinterer Giebel mindestens 0,80 m,
an den Traufen mindestens 0,80 m.

Kniestock oder eingeschossig:

Vorderer Giebel mindestens 1,20 m,
hinterer Giebel mindestens 0,80 m,
an den Traufen mindestens 0,80 m.

an den Garagen und Nebengebäuden:

Allseitig mindestens 0,70 m.

Balkone müssen von den Dachflächen überdeckt werden. Bei einer grundstücksgrenz nahen Bebauung können auch kürzere Dachüberstände zugelassen werden.

- (2) Die Dachdeckung soll kleinteilig mit roten oder braunen Dachplatten erfolgen. Die Verwendung von Blech, Eternit oder anderen nichtpassenden Materialien wird ausgeschlossen. In Ausnahmefällen können rot oder braun gestrichene Trapezbleche zugelassen werden. Die Summen der Breiten der in die Dachfläche eingebauten Fenster und Luken darf 1/6 der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Anbaukörper. Auffällige Kaminaufbauten werden ausgeschlossen.

- (3) Antennenanlagen sind im Dach, wenn empfangstechnisch möglich, unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden. Satellitenempfangsanlagen sind möglichst im Giebel unterzubringen.
- (4) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachfläche zu integrieren oder darauf zu legen. Sie dürfen, jedenfalls keinen anderen Neigungswinkel als die Dachfläche haben.

§ 7 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder mit Holz gestaltete Flächen vorzusehen. Auch Natursteinmauern sind zugelassen. Glasbausteinflächen werden ausdrücklich nicht zugelassen.
- (2) Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 25 cm betragen. Ausnahmen sind bei fallendem Gelände möglich.
- (3) Kellergeschosse dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. In begründeten Fällen können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.
- (4) Die verputzten Mauerflächen dürfen nur mit hellen Farben gestrichen werden.

§ 8 Baustoffe für Gebäudeaußenwände und Dächer

- (1) Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:
 - Wellplatten aus Kunststoff und Metall (außer Trapezbleche, rot oder braun gestrichen, nicht blendend)
 - rohes Ziegelmauerwerk bzw. Verkleidungen
 - Asbestverkleidungen
 - Kunststoff-, Metall- und Glasfassaden
 - Mosaik- und Keramikverkleidungen
 - rohes und eloxiertes Aluminium
 - Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
 - ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer)
 - sowie alle der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien
- (2) Ausnahmsweise dürfen die in Absatz 1 genannten Baustoffe zugelassen werden, wenn dies nicht dem Regelungszweck dieser Bauvorschrift entgegensteht.

§ 9 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten. Werden Bäume entfernt, so ist für Ersatzpflanzungen zu sorgen. Hierbei dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.

- (2) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind aus Holz, Maschendraht oder Heckenpflanzungen herzustellen. Es wird jedoch empfohlen, womöglich ganz auf Einfriedungen zu verzichten. Maschendrahtzäune sind nach Möglichkeit zu hinterpflanzen.
- (2) Ein Holzzaun darf höchstens 1 m hoch sein. Die Höhe von Hecken wird nicht begrenzt. In den Sichtdreiecken dürfen Hecken und Zäune nicht höher als 80 cm sein (Von der Straßendecke aufgemessen). Betonsockel sind grundsätzlich nicht erwünscht. Sie dürfen jedenfalls eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten. Gemauerte Pfeiler dürfen höchstens 1 m hoch sein. Für diese darf nur verputztes Mauerwerk, gespritzt oder gestrichen sowie landschaftsüblicher Naturstein verwendet werden. Zäune müssen einen halben Meter und Hecken 1 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der Begrenzungslinie eines ev. vorhandenen Geh- oder Radweges entfernt sein. Mülltonnenhäuschen sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen und mit der Zaunanlage abzustimmen, soweit sie in diese integriert sind. Das Nachbarrecht nach bürgerlichem Recht ist weiter zu beachten.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Das Orts- und Straßenbild darf durch Werbeanlagen nicht verunstaltet werden.
- (2) Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen. Sie dürfen insbesondere nicht stören:
- a) durch starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farben,
 - b) durch Verteilung der Buchstaben und Worte auf verschiedenen Fenstern,
 - c) durch Unansehnlichkeit, Entstellung, Beschädigung oder Verschmutzung
- (3) Werbeanlagen sind maximal zulässig bis unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses. Fenster, Türen bzw. Fassaden dürfen zum Zwecke der Werbung nicht beklebt werden, ausgenommen davon sind Schaufenster, deren Flächen bis zu 50 % beklebt werden dürfen.
- (4) Die Beleuchtung von Werbeanlage muß blendfrei sein. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. Die Beleuchtung darf den Verkehr und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Lichtwerbeanlagen müssen auch bei Tageslicht eine einwandfreie Gestaltung aufweisen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen:
- a) deren Schrifthöhe proportional nicht zu dem Gebäude passt
 - b) ausragende Werbeanlagen in einer Größenordnung ab 0,60 qm und einen Abstand von der Gebäudewand über 1,20 m
- (6) Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:
- a) an Einfriedungen

- b) an Türen, Toren und Fensterläden
- c) an Bäumen, Leitungsmasten und Brücken
- d) in öffentlichen Park- und Grünanlagen und
- e) in Friedhöfen

§ 12 öffentliche Anschläge

- (1) Es ist verboten, öffentliche Anschläge, Plakate, Tafeln und Zettel außerhalb der hierfür von der Gemeinde zum Anschlag bestimmten Plakatsäulen und Anschlagtafeln anzubringen. Pro Veranstaltung darf nur 1 Plakat pro Plakatsäule oder Anschlagtafel angebracht werden. Es darf vor dem Veranstaltungstermin nicht überklebt werden. Anschläge für außergemeindliche Veranstaltungen sind grundsätzlich nicht erlaubt. Sie können aber auf Antrag genehmigt werden.
- (2) Von diesem Verbot ausgenommen sind Bekanntmachungen, die von den Eigentümern, Pächtern oder Mietern von Anwesen oder Grundstücken an diesen in eigener Sache angeschlagen werden und Plakate und Ankündigungen, die für Veranstaltungen durch örtliche Vereine in Schaufenster ausgehängt werden.
- (3) Die Wahlwerbung von politischen Parteien und Wählergruppen anlässlich einer Wahl bleibt unberührt. Wahlplakate und ähnliche Wahlwerbemittel, die außerhalb der von der Gemeinde zum Anschlag bestimmten Plakatsäulen und Anschlagtafeln angebracht worden sind, müssen innerhalb einer Woche nach der Wahl wieder entfernt werden. Die Wahlwerbemittel dürfen auf keinen Fall die freie Sicht des öffentlichen Verkehrs behindern.

§ 13 Abweichungen von den Anforderungen

Die Kreisverwaltungsbehörde kann von den Vorschriften dieser Satzung unter den Voraussetzungen des Art. 70 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen. Der Antrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

§ 14 Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 BayBO geandet werden. Die Vorschriften der BayBO über Baueinstellung (Art. 81) und Baubeseitigung (Art. 82) können entsprechend angewendet werden.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.