

ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Freiflächen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, Werbeanlagen, Außenantennen, Mobilfunkübertragungsstationen, Solar- und Windkraftanlagen, sowie Gestaltungsanforderungen an die unbebauten Grundstücksteile.

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund des Artikel 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14- VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. 2016, S. 89) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie unter Bezugnahme auf § 7 der Bauvorlagenverordnung -BauVorlV- vom 10. November 2007 (GVBl. S. 792) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 178 V zur Anpassung des Landesrechts an die geltende Geschäftsverteilung vom 22. 7. 2014 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Seeshaupt will mit vorliegender Ortssatzung die besonderen voralpenländischen Gestaltungselemente des Seeshaupter Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bewahren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherstellen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Seeshaupt mit allen Ortsteilen.
- (2) Die Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen bleiben von dieser Gestaltungssatzung unberührt. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Abs.1 Grundrissproportion

Generell muss das Verhältnis von Giebel- zu Traufbreite mindestens 1 : 1,25 betragen. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleiben dabei unberücksichtigt.
Bei Rücksprüngen zählt die gesamte Ansichtsprojektion, ausgenommen die von Nebengebäuden.

Abs. 2 Dachgestaltung

1. Für Hauptgebäude zulässig sind symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 40°.
2. Die Dachneigungen und Dachformen sind der umgebenden Bebauung anzupassen.
3. Abweichend von Satz 1 beträgt die zulässige Dachneigung bei gewerblich genutzten Gebäuden 10° bis 24°. Als Dacheindeckung ist eine Blechbahneindeckung zulässig. Die evtl. Farbigkeit ist der Skala rot bis erdfarben anzupassen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird hingewiesen.

4. Als Dachdeckungen sind bei Wohngebäuden ausschließlich ziegelrote bis erdfarbene Falzpfannen, Biberschwanz und Holzschindeln zulässig. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen ist auch eine Blechbahneindeckung zulässig.
5. Zulässig ist die Anordnung eines Dachflächenfensters auf je 7 m angefangene Dachflächenlänge, bei gewalmten Dächern in mittiger Höhe gemessen. Die Dachflächenfenster müssen in gleicher Höhe liegend angeordnet werden. Zulässig sind zudem Dachfirstlichtbänder. Der Glasanteil von Dachflächenfenstern darf maximal je Stück 1,00 m² betragen. Lediglich in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig.
6. Bei Dachneigungen bis zu 35° sind Dachüberstände an Traufe und Ortgang mit mindestens 80 cm auszuführen. Bei Dachneigungen über 35° sind Dachüberstände bis maximal 40 cm zulässig.

Abs. 3 Dachauf- und anbauten

1. Satteldachgauben sind nur bei Dächern mit mindestens 35° Dachneigung und Schleppegauben bei Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.
2. Zwerchgiebel sind zulässig, sofern die Giebelbreite maximal 0,7 der Hauptgiebelbreite einnimmt; der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen, der seitliche Abstand zum Ortgang muss 3,00 m betragen. Die Dachfläche der Zwerchgiebel ist der des Hauptdaches in Form- und Materialwahl anzupassen.
3. Die Breite einer Gaube darf maximal 2,00 m und der Abstand der Gaube vom Ortgang muss mindestens 3,00 m betragen. Der Ansatzpunkt einer Gaube muss mindestens 1,0 m unter dem First liegen. Die Summe der Gaubenbreiten darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.
4. Kollektorflächen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf die Dachhaut zu montieren. Sonstige Bauteile von Solaranlagen sind im Gebäude unterzubringen.

Abs. 4 Zufahrten, Nebengebäude und Garagen

1. Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege zu erreichen sein.
2. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit einem 3,00 m tiefen nicht einzuzäunenden Stauraum zu versehen. Bei indirekter Garagenzufahrt muss der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2,00 m betragen; die verbleibende Abstandsfläche ist dabei vollflächig zu begrünen. Dies gilt auch für sonstige Nebengebäude.
3. Abweichend von Absatz 2 darf der Abstand überdachter Stellplätze (Carports) von der öffentlichen Verkehrsfläche bei direkter Zufahrt 3,00 m betragen, wenn straßenseitig kein Tor angebracht ist.

4. Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden haben sich denjenigen der Hauptgebäude anzupassen.
Es sind ausschließlich Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Flachdachgaragen sind unzulässig.
5. Bei aneinander gebauten Garagen und überdachten Stellplätzen (Grenzbebauung) müssen die Gebäude mit gleicher Traufhöhe, Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial errichtet werden.
6. Neben den Garagenbauten ist lediglich die Errichtung eines Nebengebäudes mit einem Volumen von max. 75 m³ je Grundstück zulässig.
7. Die Fassadenmaterialien sind denen der Hauptgebäude und der umgebenden Bebauung anzupassen.

Abs. 5 Fassadengestaltung

1. Zulässige Fassadenmaterialien sind verputztes Mauerwerk und Fassadenelemente aus Holz und unverspiegelm Glas.
Metall, Naturstein und Sichtbeton sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.
2. Fassaden sind in gedeckten Weißtönen oder erdfarbenen Farbtönen vorzusehen, außerdem sind sie mit der umgebenden Bebauung abzustimmen.
3. Die Farbgebung der übrigen Bauteile ist mit der Farbgebung in Nr. 2 abzustimmen, grelle Farbtöne sind zu vermeiden.
4. Fenster sind zu gliedern. Fensteröffnungen bis zu einer Größe von 3 m² sind als stehende Formate auszuführen, Fensterglasflächen mit einer Breite über 80 cm sind vertikal zu gliedern.
In untergeordnetem Umfang sind auch Fenster-Sonderformen zulässig.
5. Hausgruppen sind mit ihrer gesamten äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen

§ 3 Werbeanlagen

1. Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen in bebauten Gebieten ist nur grundstücksbezogen zulässig.
Ausgenommen sind unbeleuchtete Namens-, Firmen- und Hinweisschilder, die eine Größe von höchstens 0,075 qm aufweisen.
2. Das Anbringen von Werbeschildern, -beschriftungen und -anlagen ist nur an der straßenseitigen Fassade im Bereich zwischen Brüstungshöhe Obergeschoss und den Erdgeschossfensteröffnungen sowie auf Fassadenflächen im Bereich zwischen den Erdgeschossfenstern zulässig, soweit die tragenden Fassadenelemente in ihrer Struktur sichtbar erhalten bleiben.
3. Die Werbeanlagen sind mittig über den Eingangsbereich zu setzen, bei mehrgliedrigen Schaufensteröffnungen müssen die Werbeanlagen mittig zentriert werden. Die horizontale Abwicklung darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.

4. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. die Hälfte der Höhe zwischen Brüstungshöhe Obergeschoss und den Erdgeschossfensteröffnungen betragen. Das Anbringen von Werbeanlagen auf sonstigen Fassadenseiten kann ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Durch den Einsatz von Lichtwerbung darf ein Gebäude oder ein ganzer Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Die Lichtstärke ist so zu wählen, dass keine grelle oder blendende Wirkung erzielt wird.
6. Blinkende oder sonstige bewegliche Lichtreklame ist unzulässig.
7. Sämtliche Kabelzuführungen sind unsichtbar zu verlegen.
8. Auskragende Werbeanlagen sind nur als Filigrankonstruktionen in einer Tiefe von max. 1,20 m, auskragende Lampenhalterungen sind in einer Tiefe von max. 0,20 m zulässig.

§ 4 Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältnissen und Versorgungseinrichtungen

1. Die Anlagen sind, sofern sie straßenseitig vorgesehen werden, in die Einfriedungen flächenbündig zu integrieren. Abfallbehältnisse sind von der Straßenfront nicht sichtbar unterzubringen.
2. Freistehende Behältnisse im Vorbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

§ 5 Funkempfangs und -sendeanlagen

Hinweis:

Zu Funkempfangs- und Sendeanlagen gehören Radio- und Fernsehantennenanlagen, Satelliten-empfangsanlagen, sowie alle weiteren Anlagen mit Ausnahme von Mobilfunkübertragungsanlagen, die dem Empfang und der Sendung von elektromagnetischen Wellen dienen.

1. Funkempfangs- und Funksendeanlagen sind bei vergleichbarer Empfangsqualität unterhalb der Dachhaut oder aber im Bereich unterhalb der Traufe zu setzen. Soweit dies nicht möglich ist, können sie bis zu 2,00 m über Dach montiert werden.
2. Bei Gebäuden mit mehreren Nutzungseinheiten sind Funkempfangsanlagen als Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen.
3. Übertragungsanlagen sonstiger Art, wie z.B. Telefonkabel und Stromversorgungsanlagen, sind innerhalb der Siedlungsbereiche unterirdisch zu verlegen.

§ 6 Mobilfunkübertragungsstationen, Solar- und Windkraftanlagen

1. Die Errichtung von Mobilfunkübertragungsstationen innerhalb der Siedlungsbereiche ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Mobilfunkübertragungsstationen im sonstigen Gemeindegebiet ist nur innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Standorte zulässig.

3. Die Gestaltung der Mobilfunkübertragungsstationen und die Masthöhen sind den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes unterzuordnen.
4. Windkraftanlagen sind innerhalb von Siedlungsbereichen unzulässig.
5. Die Standorte für die Errichtung von Windkraftanlagen in sonstigen Gebieten sind einvernehmlich mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde festzulegen.
6. Freistehende Solaranlagen sind gem. den Leitlinien zur Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig.
7. Balkonkraftwerke an Fassade, Balkon und Dach sind zulässig.

§ 7 Freiflächengestaltung

1. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. nicht asphaltiert) auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
2. Die Versiegelung der privaten Freiflächen mit Ausnahme von Hauszugängen und bis zu 25,00 qm großen Terrassen (Einzelgröße) ist unzulässig.
3. Die straßenseitigen Vorbereiche von Gebäuden mit Läden, Gastwirtschaften und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind von der Regelung nach Satz 2 ausgenommen. Die Vorflächengestaltung ist in diesen Fällen mit der Gemeinde abzustimmen.
4. Das Straßenbegleitgrün zwischen den Einfriedungen und den diese Einfriedungen begleitenden Straßen und Wege sind von den angrenzenden Grundstückseignern zu pflegen.
5. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche außerhalb der Baulichkeit und deren Erschließung nicht geändert werden.
6. Abgrabungen zur Belichtung von einzelnen Räumen in Kellergeschossen sind zulässig, sofern sie eine Tiefe von 2,00 m und die Breite der Fensteröffnungen nicht mehr als 1,00 m überschreiten.
Abgrabungen sind auf eine der Gebäudeseiten zu beschränken, wobei die Summe der Abgrabungen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.
7. Abgrabungen an der Straße zugewandten Gebäudeseite sind unzulässig.

§ 8 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Seeshaupt erteilt werden. Die Abweichung ist schriftlich darzustellen und zu begründen, bei einem sog. Passivhaus ist zur Begründung von Abweichungen mit dem Bauantrag ein Zertifikat einzureichen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung vom 10.02.2006 außer Kraft.

Seeshaupt, den 14.06.2023

Gez.

Egold, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel:

angeheftet am: _____

Datum: _____

abgenommen am: _____

Unterschrift: _____