Gemeinde Wielenbach

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sowie Gestaltungsanforderungen an die unbebauten Grundstücksteile der Gemeinde Wielenbach

(Ortsgestaltungssatzung - OGS)

in der Fassung vom 12.12.2024

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Wielenbach will durch gestalterische Maßnahmen das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild für den Ortsteil Wielenbach (siehe Plan in der Anlage) bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich in das für Wielenbach typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf einer Bestandsaufnahme des gesamten Ortsgebiets und einer Ortsbildanalyse sowie nach Abgleich mit bereits geltenden Bauvorschriften im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Gestaltung auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen und die prägenden Gestaltungselemente in zeitgemäßer Form weiterführen.

Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper und der Freianlagen verhindert werden.

§ 1 Geltungsbereich

(1) [1] Der Geltungsbereich dieser Satzung wird zeichnerisch als Anlage beigefügt. [2] Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) [1] Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

(1) [1] Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. [2] Im Übrigen gilt diese Satzung.

(2) [1] Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten diese.

§ 3 Höhenlage

(1) [1] Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.

(2) [1] Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.

(3) [1] Abweichungen von § 3 Nr. 1-2 können in Hanglagen, bei Bauten mit versetzten Geschossen, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des erforderlichen Anschlusses an Ver- oder Entsorgungsleitungen ausnahmsweise zugelassen werden. [2] Die Abweichung ist auf das bautechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

§ 4 Form der Baukörper

(1) [1] Hauptgebäuden sind mit rechteckiger Grundfläche herzustellen. [2] Die Traufseite des Baukörpers muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein.

§ 5 Außenwände

(1) Für Außenwände sind verputzte Oberflächen sowie Holzverschalungen zulässig.

(2) Gebäude in Holzbauweise sind zulässig.

(3) Gebäude in Holzblockbauweise (Norwegerhäuser mit Rundstämmen) sind unzulässig.

(4) [1] Putzoberflächen an Außenwänden sind in Weiß oder in hellen Erdfarben zu streichen.

§ 6 Wintergärten

(1) [1] Wintergärten dürfen nur auf einer Gebäudeseite sowie je Wohneinheit im Erdgeschoss eine maximale Breite von insgesamt von 2/3 der Seitenlänge nicht überschreiten. [2] Ihre Tiefe ist auf maximal 2/3 der Breite und maximal 4,00 m beschränkt.

§ 7 Dachgestaltung, Kniestock

(1) [1] Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und Carports sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° zulässig. [2] Der First ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

(2) [1] Einzelgaragen oder überdachte Stellplätze, die mit ihrer Längsseite direkt mit dem Hauptgebäude verbunden und max. 3,5 m breit sind, dürfen auch mit einem Pultdach (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden. Das Pultdach muss eine Dachneigung von 15° bis 28° aufweisen.

(3) [1] Bei Doppel- und Reihenhäusern muss der Charakter erhalten bleiben. [2] Satteldächer von Hauptgebäuden müssen an der Traufe mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm und am Ortgang (Giebel) von mindestens 50 cm hergestellt werden.

(4) [1] Dacheinschnitte und Laternendächer (zurückgesetzte Dachgeschosse) sowie Dachterrassen sind unzulässig. [2] Gleiches gilt für Dachterrassen auf Garagen.

(5) [1] Als Dachhaut von Hauptgebäuden sind Schuppendeckungen (z.B. Dachziegel) in Rot- oder Rotbrauntönen sowie in Anthrazittönen zulässig. [2] Die Dachflächen eines Gebäudes einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten. [3] Das Sonnenlicht reflektierende (z.B. glänzende / glasierte) Dachdeckungen sind unzulässig.

(6) [1] Kniestöcke von Gebäuden ab zwei Vollgeschossen dürfen, von der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, dürfen das Maß von 1,00 m oberhalb der Oberkante des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.

§ 8 Gestaltung von Dachaufbauten

(1) [1] Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Größe von jeweils 2,50 m² zulässig. [2] Sie müssen in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche integriert werden und dürfen einen Anteil an der Dachfläche von maximal 10 % je Dachseite nicht überschreiten.

(2) [1] Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. [2] Zwerch- oder Quergiebel sind je Hauseinheit d.h. je Einfamilienhaus, je Mehrfamilienhaus, je Doppelhaushälfte, je Reihenhauseinheit bei Hausgruppen nur einmal zulässig. [3] Sie dürfen ein Drittel der Fassadenlänge und eine maximale Breite von 5,00 m nicht überschreiten. [4] Quergiebel dürfen die Außenwandlinie um maximal 1,5 m überschreiten. [5] Die Höhe von Zwerch- und Quergiebeln, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Giebels und der Dachhaut, darf maximal 2,50 m betragen. [6] Die Dachneigung von Zwerch- und Quergiebeln darf von der Neigung des Hauptdaches um maximal 5° abweichen, soweit die festgesetzte Dachneigung gemäß § 7 Abs. 1 eingehalten wird. [7] Der First des Zwerch- und Quergiebels muss mindestens50 cm tiefer als der Hauptfirst liegen. [8] Der Abstand von Zwerch- und Quergiebeln zur seitlichen Gebäudeaußenkante muss mindestens 1,00 m betragen. [9] Die Dachdeckung muss dem Hauptdach entsprechen. An den

dachabgewandten Seiten muss der Überstand mind. 30 cm betragen.

(3) [1] Widerkehren sind traufseitige Anbauten an den Hauptkörper mit gegenläufigem Dach im Hauptdachbereich, deren Tiefe mindestens 75 cm beträgt (gemessen ab der Fassade der Hauptkörpers). 2 Sie sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung mit einer Abweichung von bis zu 3° zum Hauptgebäude
- Firsthöhe der Widerkehr mind. 0,5 m unter dem First des Hauptbaukörpers
- Nur eine Widerkehr am Hauptgebäude und keine weiteren Quergiebel; bei Doppelhäusern sind zwei Widerkehren bzw. zwei Quergiebel zulässig.
- Bei Widerkehren mit einer Gebäudelänge unter 6,0 m sind Dachgauben unzulässig.

(4) [1] Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, mit der Ausnahme von Schleppgauben, die ab einer Dachneigung von 35° zulässig sind. [2] Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 1,50 m sowie eine maximale Höhe von 1,50 m (gemessen von der Dachoberfläche des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachgaube mit der Dachhaut der Dachgaube) nicht überschreiten. [3] Schleppgauben dürfen eine maximale Breite von 2,50 m sowie eine maximale Höhe von 1,50 m (gemessen von der Dachoberfläche des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Schleppgaube mit der Dachhaut der Schleppgaube) nicht überschreiten. [4] Als Materialien an Dach- und Schleppgauben sind die Dachdeckung und die Außenwandmaterialien des Hauptgebäudes, sowie Kupfer oder sonstiges mattes (nicht glänzendes) Metallblech, zulässig. [5] An den dachabgewandten Seiten muss der Überstand mind. 30 cm betragen.

(5) [1] Die Dach- und Schleppgauben eines Gebäudes einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sind einheitlich zu gestalten.

§ 9 Anordnung von Dachaufbauten

(1) [1] Die Summe der Ansichtsbreite von Dachgauben, Schleppgauben, Quergiebeln, Zwerchgiebeln und Dachflächenfenstern darf die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes (bei Reihenhäusern / DHH je Gebäudeteil) nicht überschreiten.

(2) [1] Der Abstand von Dachgauben und Schleppgauben untereinander, zu Zwerch- und Quergiebeln und zum Ortgang muss mindestens ihrer Breite entsprechen. [2] Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander, zu Dachgauben, zu Schleppgauben, zu Quergiebeln und zu den Dachrändern muss mindestens 1,00 m betragen.

(3) [1] Die Oberkante von Schleppgauben und Dachgauben muss mindestens 50 cm tiefer als der First liegen. [2] Die Unterkante von Dachgauben und Schleppgauben darf die Dachhaut an der Traufe nicht unterbrechen.

§ 10 Solaranlagen

(1) [1] Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Neigung des Hauptdaches flach auf der Dachfläche anzubringen oder bündig in die Dachfläche zu integrieren. [2] Sie sind in einem einheitlichen Ordnungssystem zu einfachen, rechteckigen Flächen mit einheitlichem Erscheinungsbild zusammenzufassen. [3] Aufgeständerte oder von der Neigung des Hauptdaches abweichende Solaranlagen sind unzulässig.

(2) [1] Solaranlagen an Fassaden sind nicht zulässig. [2] Hiervon ausgenommen sind Balkonkraftwerke.

§ 11 Garagen, Carports und Stauräume

(1) [1] Als Dachform von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° mit der Dachdeckung und in der Dachfarbe des Hauptdaches zulässig. Bei Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

(2) [1] Soweit sich nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften größere Stauräume ergeben ist zwischen der Einfahrt in eine Garage oder ein Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe einzuhalten.

(3) [1] Der Stauraum vor Garagen- und Carportzufahrten darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

§ 12 Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen

(1) [1] Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln.

§ 13 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) [1] Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und unter vorrangiger Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes zu begrünen. [2] Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Arbeits-, Wege- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. [3] Dabei sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden.

(2) [1] Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

(3) [1] Die maximale Anzahl und Breite für Zufahrten beträgt für jedes Grundstück zweimal 6,00 m. [2] Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben oder Schotterrasen) herzustellen.

(4) [1] Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Müll genutzt werden.

(5) [1] Nicht zulässig sind geschotterte Stein- und Kiesgärten, eine vollständige Versiegelung von Vorgartenzonen zwischen Hauskante und öffentlichem Straßenraum.

§ 14 Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen

(1) [1] Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

(2) [1] Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in ihrer jeweils gültigen Fassung uneingeschränkt neben dieser Satzung.

§ 15 Nachweise

(1) Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

§ 16 Einfriedungen

(1) [1] Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus naturbelassenem oder farblos behandeltem Holz (z.B. als Holzstaketenzäune) zulässig. [2] Zaunpfosten sind auf der straßenabgewandten Seite der Zaunelemente anzuordnen. [3] Einfriedungen sind sockellos mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen. [4] Zur Abtrennung privater Grundstücke sind zusätzlich begrünte oder hinterpflanzte Metallgitter- und Maschendrahtzäune zulässig. [5] Einfriedungen aus geschlossenen Wänden (z.B. Mauern, Gabionenwände) sind nicht zulässig.

(2) [1] Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m über der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche oder des angrenzenden Gehwegs nicht überschreiten. [2] Geschnittene Hecken sind nur in heimischen Pflanzenarten bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. [3] Thujen- und Taxushecken entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind unzulässig.

(3) [1] Abweichungen von Abs. 1 können aus gewichtigen Gründen, z.B. wegen Lärmschutz, Hangsicherung, besonderen Sicherheitsanforderungen der Nutzung, besonderer örtlicher Verhältnisse bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes oder aus besonderen städtebaulichen Gründen erteilt werden.

§ 17 Abweichungen

[1] Abweichungen von dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden, wenn

a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlagen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder

b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder

c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung oder

d) aufgrund von besonderen topografischen Verhältnissen geboten oder vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. [2] Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

[1] Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem der in §§ 3 bis 16 dieser Satzung enthaltenen Gebot oder Verbot zuwiderhandelt.

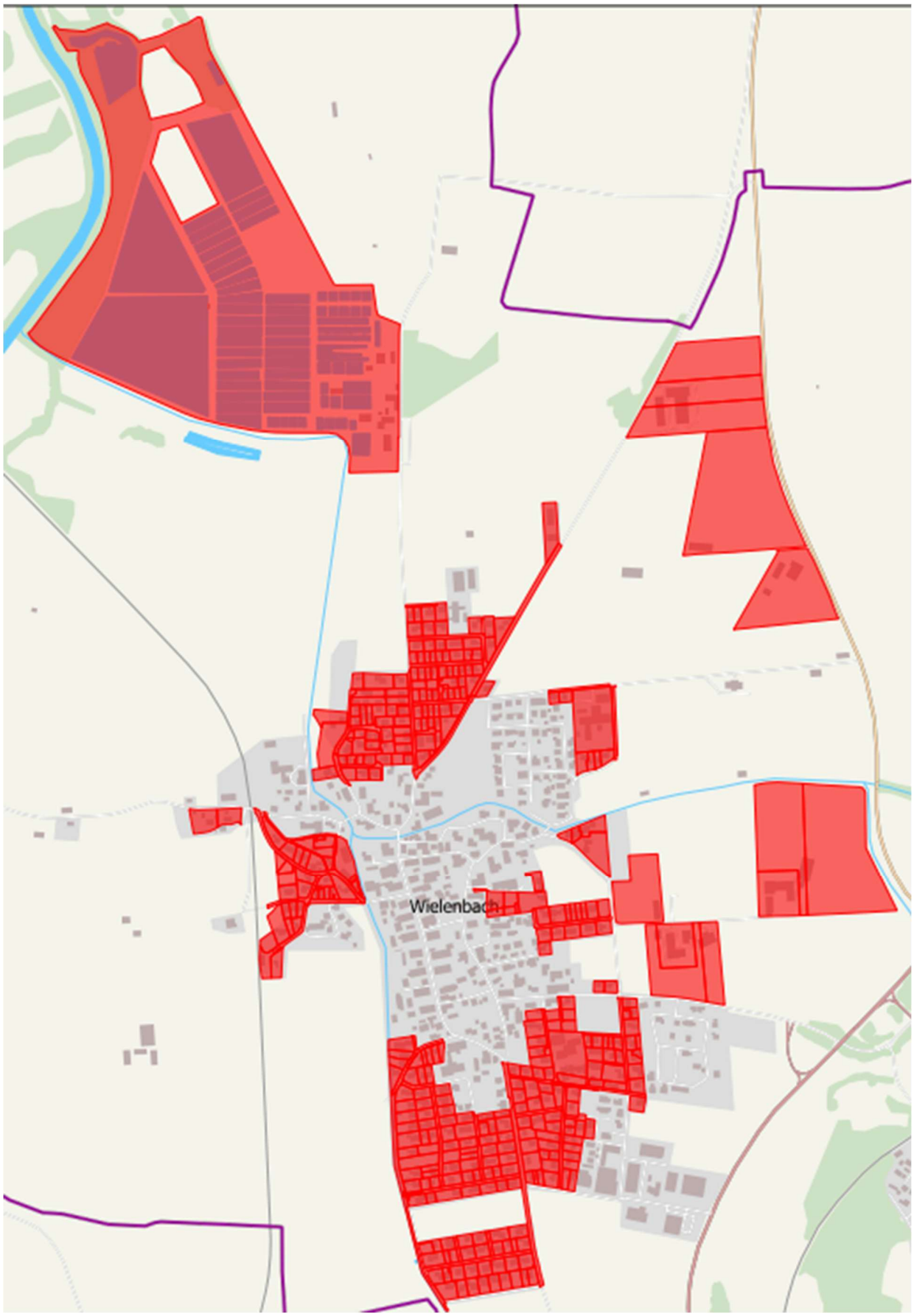
§ 19 Inkrafttreten

[1] Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wielenbach, den 20.12.2024

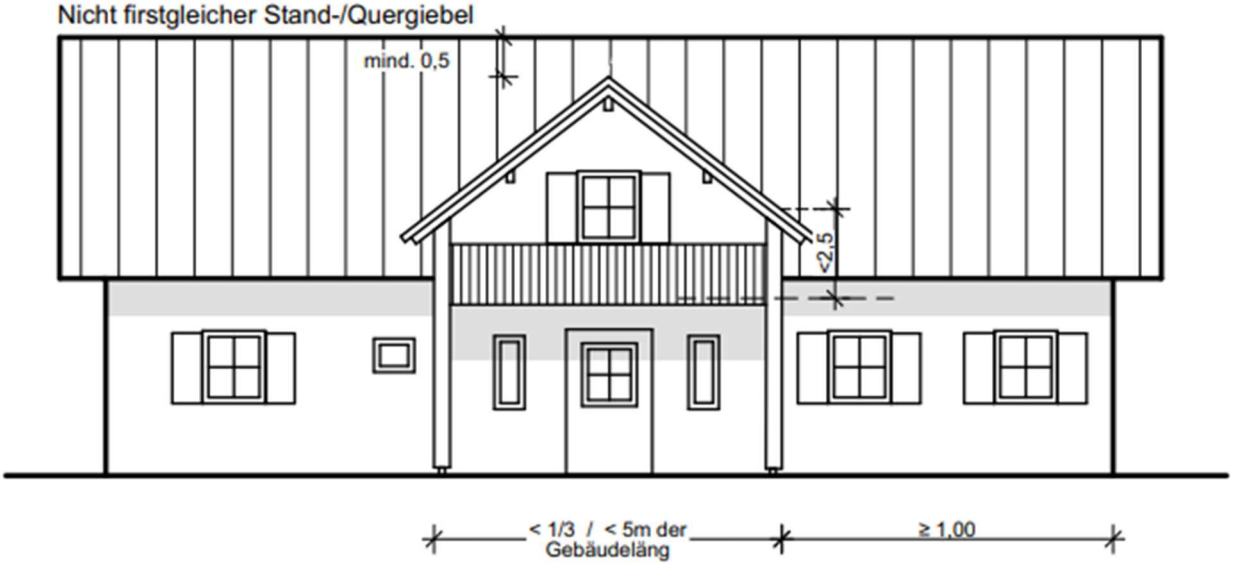
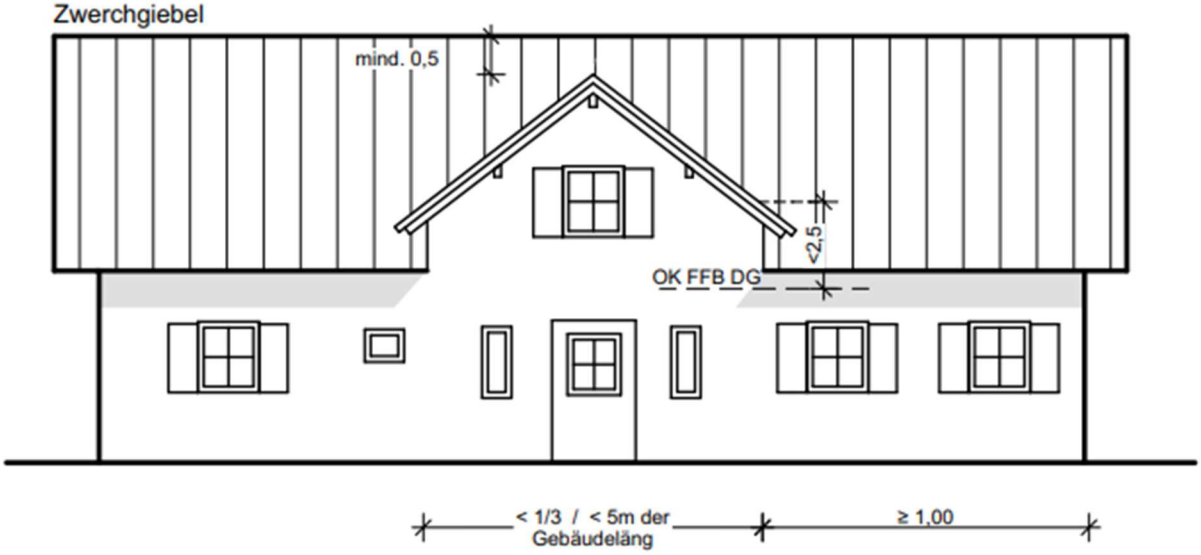
Harald Mansi
Erster Bürgermeister

Anlage zu § 1 Abs 1. Satz 2:



Anlage zu § 8 Abs. 2

Nicht firstgleicher Stand-/Quergiebel



Zwerchgiebel