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 29.10.2026

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) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.

(2) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, auch für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBo.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

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

(2) 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 Dachgestaltung

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

(2) Satteldächer von Hauptgebäuden müssen an der Traufe mit einem Dachüberstand von mindestens 50 cm und am Ortgang (Giebel) von mindestens 50 cm hergestellt werden.

(3) Einzelgaragen oder überdachte Stellplätze, die mit ihrer Längsseite direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen auch mit einem Pultdach (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden.

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

(5) Bei Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

§ 4 Form der Baukörper

(1) Die Traufseite des Baukörpers muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein.

§ 5 Solaranlagen

(1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Neigung des Hauptdaches flach auf der Dachfläche anzubringen oder bündig in die Dachfläche zu integrieren. Sie sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zusammenzufassen. Helle (z.B. eloxierte) Rahmen sind zu vermeiden. Das Sonnenlicht reflektierende (z.B. glänzende / glasierte) Dachdeckungen sind unzulässig.

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

§ 6 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) Außenwände sind in hellen Farben auszuführen.

§ 7 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind sockellos mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden (z.B. Mauern, Gabionenwände) sind unzulässig.

(2) Einfriedungen sollen eine Höhe von 1,35 m über der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche oder des angrenzenden Gehwegs bzw. der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

(3) Thujen- und Taxushecken entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind unzulässig.

§ 9 Abweichungen

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. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem der in §§ 3 bis 8 dieser Satzung enthaltenen Gebot oder Verbot zuwiderhandelt.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Mit Inkrafttreten der Satzung treten folgende Satzungen außer Kraft:
Ortsgestaltungssatzung – OGS Wielenbach vom 20.12.2024
Ortsgestaltungssatzung – OGS Wilzhofen vom 20.12.2024
Ortsgestaltungssatzung – OGS Haunshofen vom 20.12.2024

Wielenbach, den 12.11.2026



Harald Mansi
Erster Bürgermeister