



**Örtliche Bauvorschrift
zur Ortsgestaltung und Stellplätzen
der Gemeinde Bad Heilbrunn, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
(Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung)**

Zielvorstellung:

Die Gemeinde Bad Heilbrunn will durch planerische und gestalterische Regelungen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichern und - wo nötig - verbessern.

Insbesondere wird angestrebt:

- Die baulichen Anlagen sollen zusammen mit den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke die ortstypischen Merkmale der voralpenländischen Landschaft und Ortsbilder erhalten und - wo notwendig - stärken und verbessern.
- Traditionelle Haustypen, Materialien, Konstruktionen und Details sind zu übernehmen oder in zeitgemäße Formen zu übersetzen.
- Bauliche Anlagen müssen sich bezüglich ihrer Situierung auf dem Grundstück, ihrer Größe, Proportion, Firstrichtung und (Fassaden-) Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen. Sie müssen sich an das vorhandene Gelände anpassen (nicht umgekehrt) und dürfen (für das Orts- und Landschaftsbild) topografische Besonderheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Bad Heilbrunn auf Grund von Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 GO folgende

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung und Stellplätzen
(Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt sowohl für genehmigungspflichtige als auch für verfahrensfreie bauliche Anlagen.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.

§ 3

Gebäudestellung Höhe Erdgeschoßfußboden über Gelände

- (1) Das natürliche Gelände muss außerhalb von Baugruben höhenmäßig erhalten werden.
- (2) Stützmauern aus Beton sind zu begrünen oder mit Naturstein zu verkleiden. Ohne Begrünung zulässig sind Stützmauern aus Naturstein oder Naturstein-Gabionen.
- (3) Die Oberkante fertiger Fußboden über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Dabei ist der mittlere Anschnittpunkt des Geländes am Gebäude maßgebend.

§ 4 Form der Baukörper

- (1) Hauptgebäude sind auf einfacher rechteckiger Grundrissform als langgestreckte Baukörper (Verhältnismaß mindestens 1 : 1,25) zu entwickeln und müssen sich der Umgebungsbebauung anpassen. Der First muss über die längere Baukörperausdehnung und mittig über den Hauptgiebel gelegt werden.
- (2) Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Sie müssen sich dem Hauptbaukörper in der Größe (Baumasse und Höhe) eindeutig unterordnen.

§ 5 Garagen und Stellplätze

- (1) An bereits vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleichhoch angebaut werden; Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Garagendach anzupassen.
- (2) Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet oder abgesperrt (Ketten, Pfosten) werden.
- (3) Je Wohneinheit mit einer Größe bis zu 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz, über 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze und über 140 m² Wohnfläche mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen und vor Bezug des Gebäudes funktionsfähig herzustellen. Im Übrigen sind Stellplätze nach § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.
- (4) Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

§ 6 Gebäude mit Kniestock

Kniestöcke sind nur über erdgeschossigen Hauptgebäuden zulässig.

§ 7 Dachform und Dachneigung

- (1) Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Feldscheunen sind mit Satteldächern und einer beidseitig gleichen Neigung von 22 - 30 Grad zu versehen.
Bei „besonderen baulichen Anlagen“ (öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzte Gebäude, landwirtschaftliche Stallgebäude, Lagergebäude) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich.
- (2) Zwerchgiebel (Dachhaus), Quergiebel und Standgiebel sind zulässig (max. 1/3 der Gebäudelänge, Anbindung mindestens 50 cm unter dem First). Quergiebel und Standgiebel sind bis zur Geländeoberfläche zu führen.

§ 8 Dachflächen und Dachaufbauten

- (1) Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand (ohne Dachrinne) von mindestens 0,50 m (waagrecht gemessen) zu versehen.
Der Dachüberstand darf auf der Traufseite 1,40 m (bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 1,00 m) und auf der Giebelseite 1,60 m (bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 1,20 m) nicht überschreiten (jeweils waagrecht gemessen).

- (2) Als Material für Dachdeckung sind rote, braune oder schwarze Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden, sofern sich keine Anpassungspflicht an die Umgebungsbebauung ergibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Dachgauben bei Dachneigungen von weniger als 30 Grad.
- (4) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasflächengröße je Fenster von 1 m² zulässig. Alle Fenster sind höhengleich auszurichten.

§ 9 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Holz-verschalte Flächen vorzusehen. Bei Blockbauweise ist nur Kantholzblock-bauweise zulässig.
- (2) Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- (3) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- (4) Grelle Farben (z.B. Neonfarben) sind ausgeschlossen. Die Farbgebung ist im Bauantrag anzugeben.

§ 10 Einfriedung

- (1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Als Zaunmaterial ist nur Holz und Metall zulässig.
- (2) Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Einfriedungsmauern sind unzulässig.

§ 11 Fenster und Schaufenster

- (1) Fenster sind in stehendem Rechteckformat auszubilden.
- (2) Fensteröffnungen und sonstige Wandöffnungen leerstehender Gebäude dürfen nur mit Baustoffen abgedeckt werden, die optisch und nach dem verwendeten Material möglichst unauffällig sind und sich auch farblich der jeweiligen Außenwand anpassen.
- (3) Schaufensterkonstruktionen sind hinter die äußere Fassadenflucht des Erdgeschosses zu setzen.

§ 12 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die über die Ortsränder hinaus in die freie Landschaft wirken, sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 3,0 m (Oberkante) über Gelände angebracht werden. Grelle (z.B. Neonfarben) und reflektierende Farben sind unzulässig.

§ 13 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in und an Dachflächen zulässig. Ein Aufständern der Anlagen ist unzulässig.

§ 14
Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Heilbrunn zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet über Abweichungen die Gemeinde.

§ 15
Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die §§ 3 bis 13 können als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet werden.

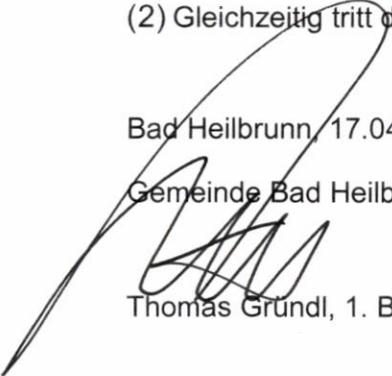
§ 16
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

(2) Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 16.09.1998 außer Kraft.

Bad Heilbrunn, 17.04.2013

Gemeinde Bad Heilbrunn


Thomas Gründl, 1. Bürgermeister



Neu gefasst mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.04.2013.