

Gemeinde Wackersberg

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungssatzung – OGS)

Aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - erlässt die Gemeinde Wackersberg folgende Satzung:

Präambel

Um den Charakter einer typisch oberbayerischen Kommune im südlichen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, seine charakteristische räumliche Gliederung, sowie die heimische Bauweise und Gestaltung zu wahren, trifft die Gemeinde Wackersberg Regelungen für sein Straßen- und Ortsbild.

Es ist das planerische Ziel der Gemeinde diesen Charakter zu erhalten und, wo notwendig, zu verbessern. Es sollen Gebäude entstehen, die sich durch ihre Gestaltung in die Eigenart des örtlichen Erscheinungsbildes einfügen. Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Gartengestaltung und Eingrünung sollen das Orts- und Straßenbild bewahren und, wo notwendig, verbessern.

§ 1 Geltungsbereiche

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wackersberg. Das Gemeindegebiet ist in Teilbereiche gegliedert. Die Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung sind:
 - Geltungsbereich 1 (Städtische Bebauung im Bereich Oberfischbach)
 - Geltungsbereich 2 (Sonstige Bereiche in den Hauptorten, Weilern und Außenbereiche)

Die Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche ist Bestandteil dieser Satzung.

- (3) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, 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 Höhenlage

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzustellen.
- (2) Die Gemeinde behält sich vor, für die Beurteilung eines Bauvorhabens einen qualifizierten Höhenplan einzufordern.
- (3) Stützmauern sind bis maximal 50 cm Höhe zulässig, wenn diese eine vorhandene Böschung stützen bzw. sichern. Stützmauern, welche im Rahmen von Aufschüttungen errichtet werden sollen sind unzulässig (unerwünschte Bildung von künstlichen Terrassen).

§ 4 Form der Baukörper

- (1) Hauptgebäude im Geltungsbereich 1 sind nur in längsrechteckigen Grundrissformen zulässig. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss bei mindestens 1 zu 1,25 betragen. Vor- und Rücksprünge sind zulässig, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Hauptgebäude im Geltungsbereich 2 sind nur in längsrechteckigen Grundrissformen zulässig. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss bei mindestens 1 zu 1,30 betragen. Vor- und Rücksprünge sind zulässig, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Doppel- und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.
- (4) Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone, Holzverschalung der Geschosse, Fensteranordnungen usw.) auszubilden.
- (5) Balkone und Lauben sind bis maximal 1,25 m Bautiefe zulässig.

§ 5 Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume

- (1) Zu öffentlichen Flächen ist für Nebengebäude und Garagen ein seitlicher Abstand des Vordaches von mindestens 0,50 m einzuhalten. Ansonsten gilt die Abstandsregelung der BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 10.02.2021. Bei Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden (Art. 6 Abs. 9 BayBO) ist ein Dachüberstand zum Nachbargrundstück auszuführen.
- (2) Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen müssen von Sichtbehinderungen höher 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freigehalten werden. Die Größe der Sichtdreiecke ist den jeweils gegebenen örtlichen Erfordernissen anzupassen und mit der Gemeinde abzuklären.
- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 6,00 m einzuhalten.
- (4) Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.
- (5) Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht abgegrenzt werden (keine zaun- oder torähnlichen Einfriedungen).

§ 6 Garagen und Stellplätze

- (1) An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen.
Alle Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.
- (2) Bei Gebäuden mit Wohnraum wird folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:
- | | | | | |
|----------------|------|--------------------|------------|---------------|
| je Wohneinheit | bis | 40 m ² | Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| je Wohneinheit | bis | 120 m ² | Wohnfläche | 2 Stellplätze |
| je Wohneinheit | über | 120 m ² | Wohnfläche | 3 Stellplätze |

Bei anderen Gebäuden (z.B. Gaststätten, Gewerbebetriebe, Arzt- und Massagepraxen usw.) richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993, zuletzt geändert vom 29.11.2023.

Dabei werden die in der Verordnung vorgesehenen Höchstgrenzen angesetzt.
§ 4 GaStellV ist analog für die Anlegung von Außenstellplätzen anzuwenden.

§ 7 Dachform, Dachneigung und Dachflächen

- (1) Im Geltungsbereich 1 sind Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 30 Grad zu errichten. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen.
Bei Gebäuden mit vorspringenden Baukörpern an der Traufseite gilt dies für den schmäleren Gebäudeteil.
- (2) Im Geltungsbereich 2 sind Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 18 - 28 Grad zu errichten. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen.
Bei Gebäuden mit vorspringenden Baukörpern an der Traufseite gilt dies für den schmäleren Gebäudeteil
- (3) Die Dächer sind allseitig mit einem ortsüblichen Dachüberstand von mindestens 50 cm zu versehen.
Der Dachüberstand für Haupt- und Nebengebäude darf
- Auf der Traufseite maximal 1,50 m, und
 - Auf der Giebelseite maximal 1,80 m nicht überschreiten.
- Der Dachüberstand wird jeweils waagrecht ohne Dachrinne gemessen.
- (4) Als Material für Dachdeckung sind naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung muss sich in die umliegende Bebauung einfügen.

§ 8 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Negativdachgauben) sind unzulässig. Abweichungen können bei vorhandenen Steildächern ab 30° Dachneigung oder zur besseren Einfügung des Gebäudes in die nähere Umgebungsbebauung zugelassen werden.
- (2) Quergiebel können bei Hauptgebäuden als untergeordnetes Element unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
 - Die Firsthöhe des Quergiebels muss mindestens 0,30 m unter der des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
 - Die Breite des Quergiebels darf (gemessen an dessen Außenwänden) max. 1/3 der Gebäudelänge (nicht Dachlänge) des Hauptkörpers betragen.
 - Die Dachneigung des Quergiebels kann hierbei auch abweichend von der Dachneigung des Hauptkörpers sein.
 - Zulässig ist maximal 1 Quergiebel je Dachseite des Hauptkörpers. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel dabei nur mittig (je hälftig links und rechts der Kommunwand) zulässig, bei Dreispännern nur im Reihenmittelhaus.

§ 9 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind verputzte und gestrichenen Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Holzverschalte Flächen dürfen ab dem 1. Obergeschoss angebracht werden. Holzverschalungen können gefordert werden, soweit es die nähere Umgebungsbebauung vorgibt (insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen).
- (2) Gebäude in Holzbauweise sind abweichend von Absatz 1 zulässig.
- (3) Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- (4) Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.
- (5) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

§ 10 Farbgebung

- (1) Putzflächen sind allseitig mit einem hellfarbigen Anstrich (gebrochenes weiß) zu versehen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (2) Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen.

§ 11 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische Gehölze.
- (2) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und/oder ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.

§ 12 Einfriedung

- (1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- u. Staketenzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- (2) An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m möglich.
- (3) Lebendende Hecken sind nur aus heimischen Gewächsen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe zulässig, für den Pflanzabstand zur öffentlichen Grundstücksgrenze wird die halbe Strauchhöhe festgesetzt.
- (4) Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen über einer Höhe von 0,80 m, gemessen vom Fahrbahnrand, freizuhalten.
- (5) Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Massive Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B. im Bereich von Grundstückseinfahrten).
- (6) Die Einfriedung durch Mauern ist untersagt
- (7) Abweichend zu Abs. 1 und Abs. 2 sind auch andere Zaunarten zulässig, vorausgesetzt diese dienen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

§ 13 Gestaltung der Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone

- (1) Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz als beherrschendes Material auszuführen. Fenster und Türen sind der Umgebungsbebauung anzupassen.
- (2) Schiebeläden sind nur in Absprache mit der Gemeinde möglich.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind, unabhängig von Ihrer Größe, genehmigungspflichtig.
- (2) Werbeanlagen die über die Ortsränder hinaus in die freie Landschaft wirken, sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 15 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut liegen; eine Aufständerung auf der Dachhaut ist unzulässig. Bei eigenständigen, gebäudeunabhängigen Solar- und Photovoltaikanlagen ist eine Aufständerung zulässig.

§ 16 Wintergärten

- (1) Wintergärten dürfen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Bei Reihenhäusern darf dieses Maß überschritten werden. Wintergärten dürfen nicht mehr als 3,00 m aus der Fassade vorspringen und sind auf ein Geschoss begrenzt. Pultdächer sind im Bereich des Wintergartens zulässig.
- (2) Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen, es sei denn, das Hauptgebäude hat eine flachere Dachneigung. Der obere Abschluss hat entweder mit der Fläche des Daches bündig zu verlaufen (z.B. bei erdgeschossiger Bebauung) oder deutlich unterhalb der Oberkante der Fassadenwand zu enden.

§ 17 Abweichungen

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

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018 außer Kraft.

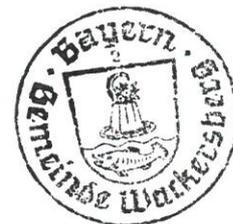
Wackersberg, den 13.11.2024

Gemeinde Wackersberg



Jan Göhzold

1. Bürgermeister





Gemeinde Wackersberg

Isar

Ortsgestaltungssatzung
der Gemeinde Wackersberg
Geltungsbereiche "Karte 2 -
Geltungsbereich 1"

Stadt Bad Tölz

Erstellt am 07.11.2024
Maßstab 1:5000

