

Örtliche Bauvorschrift

(Gestaltungssatzung)

der

Gemeinde Bolsterlang

Fassung vom 07.10.2021

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Präambel	3
1. Geltungsbereich	4
2. Verhältnis zu Bebauungsplänen	4
3. Gestaltung von Haupt- u. Nebengebäuden	5
4. Kniestock	5
5. Dachform	5
6. Dachneigung	6
7. Dachflächen	6
8. Dachaufbauten (Widerkehren und Gauben)	7
9. Fassaden	9
10. Fenster, Fensterläden	9
11. Balkone	10
12. Abgrabungen	10
13. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	10
14. Einfriedungen	11
15. Werbeanlagen	11
16. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht, Abweichungen und Befreiungen	12
17. Ordnungswidrigkeiten	13
18. Inkrafttreten und Geltungsdauer	13

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Bolsterlang aufgrund der Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayer. Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 23.12.2020 (GVBL. S. 663) folgende Örtliche Bauvorschrift.

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die Örtliche Bauvorschrift gilt in den in der beigefügten Karte (Maßstab 1 : 15000) rot gekennzeichneten Gebieten, die Bestandteil dieser Satzung
- 1.2. Ausgenommen sind der Festsaal Kitzebichl mit Kurpark, der Bauhof, das Feuerwehrhaus, die Heilstätte Hirtenstein sowie die örtliche Kapellen.
Für diese Gebiete bzw. Vorhaben gelten gesonderte Bauvorschriften.
- 1.3. Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige, für nach Art. 58 BayBo freigestellte und nach Art. 57 BayBo verfahrensfreie Bauvorhaben und für bauliche Anlagen, die der Abfallwirtschaft dienen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1. Sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. So bleiben diese von der Örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

- 2.3. Sind in einem Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, gilt die Örtliche Bauvorschrift.

3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Gebäude in Gebieten mit offener Bauweise haben einen rechteckigen Grundriss mit der Firstlinie parallel zur Gebäudelängsseite verlaufend zu erhalten. Bei Hauptgebäuden ist der Grundriss rechteckig auszuführen.

4. Kniestock

Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohfußboden im Dachgeschoß bis Oberkante Fußpfette (nicht Flugpfette) bei zweigeschossigen Gebäuden 1,20 m und bei dreigeschossigen Gebäuden 0,85 m nicht überschreiten.

5. Dachform

- 5.1. Für Dächer von Hauptgebäuden und für freistehende Gebäude (z.B. Garagen und Nebenanlagen usw.) ab 30m³ umbauten Raum sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 5.2. Bei eingeschossigen An- oder Verbindungsbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten, Erker, Garagen usw.) sind auch Pult- u. Flachdächer zulässig.

6. Dachneigung

6.1. Die Dachneigung von Gebäuden und Wiederkehren, für die als Dachform ein Satteldach zulässig ist wird auf mindestens 16 Grad und höchstens 26 Grad beschränkt.

Bei ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wird die Dachneigung auf mindestens 14 Grad beschränkt.

6.2. Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Dachflächen muss gleich sein.

7. Dachflächen

7.1. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einem Dachüberstand von 1,00 m bis 2,00 m auszuführen.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind sämtliche Dächer mit einem Dachüberstand zwischen 0,75 m und 1,50 m auszuführen.

Ausgenommen hiervon sind grenzständige Gebäudeseiten von abstandsflächenfreien baulichen Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBo.

7.2. Bei Gebäuden ab 30 m³ umbauten Raum sind als Dachdeckung ausschließlich Dachplatten (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine usw.), Metallbleche, Holzschindel, Bitumenbahnen und begrünte Dächer zulässig.

Bei Metallbauten sind industriell profilierte Bleche nicht zulässig.

Ausnahme sind bei ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (z. B. Stadel, Ställe usw.) auch sog. „Sandwich-Paneelen“ zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

7.3. Die Dacheindeckung ist den ortsüblichen und traditionellen Farben anzupassen.

8. Dachaufbauten (Widerkehren und Gauben)

8.1. Widerkehren:

- Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten bzw. zur Grundstücksgrenze: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

8.2. Dachgauben:

- Dachgauben (Schleppgauben) werden bei Satteldächer ab 22 Grad Neigung zugelassen. Spitzgauben werden bereits ab einer Dachneigung von 20 Grad zugelassen.
- Die Summe der Gaubenlänge darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauseinheit) nicht überschreiten.
- Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) untereinander bzw. zu evtl. Wiederkehren bzw. zur Grundstücksgrenze: 1,50 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss (frei stehende Bauteile wie Stütze etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m.
- Pro Dachseite sind nur einheitliche Gauben zulässig.
- Sonstige Dachaufbauten und -einschnitte (z.B. Negativgauben) sind unzulässig.

9. Fassaden

9.1. Für die Oberfläche von Fassaden sind nur folgenden Materialien zulässig:

- Holz,
- Verputz,
- Glas.

Der Anteil von Glas als Oberfläche darf pro Fassadenseite 50 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind bei ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (z. B. Stadel, Ställe usw.) auch Trapezbleche in Holzoptik zulässig.

9.2. Als Farbe für Fassaden sind nur dezente Farben zulässig.

10. Fenster, Fensterläden

10.1. Fenster sind mit Ausnahme von Fenstern an den Giebelseiten von Dachgeschossen und Widerkehren, Zwerggiebeln und Dachaufbauten rechteckig auszuführen.

10.2. Bei Gebäuden (ausgenommen Garagen mit bis zu zwei Stellplätzen) sind fensterlose Hausseiten unzulässig Art. 28 Abs. 1 BayBo bleibt unberührt.

10.3. Rechteckige Fensteröffnungen sind mit Fensterläden zu versehen.

Dies gilt nicht für:

- Fensteröffnungen, die sich in einer Fassadenseite befinden, in der mind. 1/3 der Fassadenfläche (ohne Fensteröffnungen) mit Holz verkleidet ist.

- Fensteröffnungen in Erd- u. Untergeschossen von gewerblich genutzten Räumen
- Fenster von Dachaufbauten (Wiederkehren und Dachgauben)

11. Balkone

Balkone vor Dachgauben sind nicht erlaubt.

12. Abgrabungen

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

Abweichungen werden dann zugestanden, wenn dies unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks, der Bodenbeschaffenheit und der an die Bauausführung und Nutzung zu stellenden Anforderungen begründet ist.

13. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

13.1. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dachflächen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,35 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut außen) zulässig.

13.2. Bei Aussenwänden sind die Anlagen in die Fassade zu integrieren.

14. Einfriedungen

- 14.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzaun bzw. in Holzoptik herzustellen oder als Hecke bzw. mittels lockerer heimischer Bepflanzung auszuführen.
- 14.2. Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg bzw. wo kein Gehweg vorhanden ist, 1,20 m über Oberkante Straße nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten
- Einfriedungen, dies gilt auch für Hecken, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen, dürfen innerhalb eines Abstandes von mindestens 5 m zum Fahrbahnrand eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

15. Werbeanlagen

- 15.1. Werbeanlagen einschl. Automaten dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- 15.2. Ausnahmsweise können Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung angebracht werden. Die Standorte sind zuvor in Absprache mit der Gemeinde festzulegen.

15.3. Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen an Lichtmasten, Verkehrszeichen, Straßenlaternen, Kabelverteilerschränken ähnlichen Einrichtungen
- b) Werbeanlagen an Bäumen, Böschungen und Brücken
- c) Werbeanlagen an Kunst- und Baudenkmäler
- d) Werbeanlagen auf oder an Dächern und Dachgesimsen
- e) Großflächige Schrift- und Bildwerbung
- f) Werbeattrappen außerhalb von offenen Verkaufsstellen
- g) Die Verwendung von grellen und aufdringlichen Leuchtfarben
- h) Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
- i) Das Abstellen von Fahrzeugen zu Werbezwecken auf Verkehrsflächen und Parkplätzen, soweit dies über den Gemeingebrauch hinausgeht.

16. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht- Abweichungen und Befreiungen

16.1. Soweit Bauvorhaben nach Art.57 BayBo verfahrensfrei sind, haben sich die Projekte nach dieser Gestaltungssatzung zu richten.

16.2. Von der Gestaltungssatzung kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde gewähren.

17. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) zuwiderhandelt. Auf Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBo wird verwiesen.

18. Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und gilt bis zum 31.12.2026.

Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung außer Kraft.

Bolsterlang, den 07. Oktober 2021



Rolf Walter

1.Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende Satzung (Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Bolsterlang) vom 07. Oktober 2021 wurde am 22.10.2021 im Bauamt in der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe, Weiler 16, I. Stock, Zimmer 13 und im Rathaus der Gemeinde Bolsterlang, Rathausweg 4, 87538 Bolsterlang, während der allgemeinen Dienststunden für jedermann zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den örtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Bolsterlang am 21.10.2021 hingewiesen.

Bolsterlang, den 22. Oktober 2021

Gemeinde Bolsterlang



Rolf Walter

1.Bürgermeister

