

## *Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und zu Stellplätzen*

### *(Ortsgestaltungssatzung)*

Gemäß Art. 81 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO erlässt die Gemeinde Bichl nachstehende örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und zu Stellplätzen (Ortsgestaltungssatzung):

#### **1. Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige 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 und Höhe Erdgeschoßfußböden über Gelände**

3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die vorhandene Geländeoberkante nicht geändert werden.

3.2 Stützmauern sind genehmigungspflichtig.

3.3 Die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über der vorhandenen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bichl festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

#### **4. Form der Baukörper**

4.1 Für Hauptgebäude einfache, längsrechteckige Grundrissformen, First parallel zur Längsrichtung.

4.2 An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Alle Nebengebäude sind in Form und Größe dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.

4.3 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Auch die Gestaltung der Außenfassade ist aufeinander abzustimmen. Die Balkone sind deshalb aus gleichem Material herzustellen.

#### **5. Garagen/Carportgestaltung, Sichtflächen und Stauräume**

5.1 Grenzgaragen/-Carports können mit einem Abstand von 1 m errichtet werden.

5.2 Grenzgaragen/-carports i. S. von Art. 6 Abs. 9 BayBO müssen mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist.

5.3 An vorhandene Grenzgaragen oder überdachte Stellplätze mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich angebaut werden; Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Dach anzupassen.

5.4 Einzelgaragen oder überdachte Stellplätze, die mit ihrer Längsseite direkt mit dem Hauptgebäude verbunden und maximal 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° - 28° aufweisen.

5.5 Zwischen der Einfahrt in eine Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe eingehalten werden.

5.6 Der Stauraum vor Garagentoren und Zufahrten darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

#### **6. Stellplätze**

6.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO für Wohngebäude herzustellenden Stellplätze ist nach folgender Richtzahl zu berechnen: Wohngebäude: Je Wohneinheit mit einer Größe bis zu 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze, über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 3 nachzuweisen. Bei Errichtung von Tiefgaragen ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit oberirdisch nachzuweisen.

- 6.2 Bei anderen Gebäuden (z. B. Gaststätten, Gewerbebetriebe, Arzt- und Massagepraxen usw.) bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach § 20 GaStellV.
- 6.3 Zufahrten und Stellflächen sind naturnah und wasserdurchlässig auszuführen. Ein Ableiten des Oberflächenwassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 7. Nebengebäude**  
Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln.
- 8. Dachform und Dachneigung**
- 8.1 Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind mit Satteldächern, dessen First über der längeren Baukörperausdehnung liegt, mit einer beidseitig gleichen Neigung auszuführen. Bei Haupt- und Nebengebäuden ist der First mittig über dem Grundbaukörper zu versehen.
- 8.2 Hauptgebäude sind allseits mit Dachüberständen von mindestens 80 cm, Garagen und Nebengebäude sind allseits mit Dachüberständen von mindestens 50 cm, waagrecht gemessen, zu versehen.
- 8.3 Garagen/-Carports und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von 20°- 28° aufweisen.
- 9. Dachflächen und Dachaufbauten**
- 9.1 Als Material für Dachdeckung sind naturrote Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.
- 9.2 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 9.3 Dachgauben sind bei einer Dachneigung unter 30° unzulässig.
- 10. Außenwände**
- 10.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Holzblockbauweise ist zulässig.
- 10.2 Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.
- 10.3 Kamine sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 10.4 Keller von Gebäuden dürfen nicht ganz oder teilweise durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden
- 11. Farbgebung**  
Grelle und stechende Anstriche sind unzulässig.
- 12. Freiflächengestaltung**  
Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische und standortgerechte Gehölze.
- 13. Einfriedungen**
- 13.1 Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie zum Außenbereich hin sind nur offene Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Für die Farbgebung gilt Ziffer 11.
- 13.2 An sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m möglich.
- 13.3 Straßenseitig sind Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig und auch ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden. Zulässig sind heimische Gehölze, unzulässig sind Thujen und sonstige Nadelziergehölze.
- 13.4 Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten, durch Freihalten der Fläche von Sichtbehinderungen höher als 0,8 m über Fahrbahn, ausgenommen sind Bäume mit Astansatz über 3,0 m.
- 13.5 Zaunanlagen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. straßenseitig ist ein Sockel mit einer maximalen Höhe von 0,15 m zulässig.
- 13.6 Die Einfriedung durch Mauern und Gabionen ist unzulässig.
- 14. Fassadenöffnungen**  
Öffnungen der Fassaden sind in stehendem Rechteckformat auszuführen, oder entsprechend zu gliedern.

Schaufenster und Garagentore sind ausgenommen. Giebelfenster dürfen entsprechend der Dachneigung ausgeführt werden.

**15. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:**

- a) Zu den Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Punkt 3 a) gelten zusätzlich: Die Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- b) Die Oberkanten der jeweiligen Anlagen dürfen den höchsten Punkt des Daches nicht überschreiten. Dies gilt auch für Nebengebäude.
- c) Eine Aufständigung darf nur bis zu einer Höhe von max. 1 m, gemessen im rechten Winkel von der Dachhaut zur Kollektor-Oberkante, erfolgen. Eine Aufständigung entgegen der Firstrichtung ist unzulässig.

**16. Abweichungen**

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden.

**17. Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 - 16 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

**18. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt die Satzung vom 20. November 2003 außer Kraft.

Bichl, 30.07.2014

GEMEINDE BICHL



Pössenbacher  
1. Bürgermeister



geändert 28.06.2017