

**S a t z u n g**  
**über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell**

Die Gemeinde Bayrischzell erläßt aufgrund des Art. 91 Abs.1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) folgende

**S a t z u n g**

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet von Bayrischzell.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie bauliche Anlagen.
- (3) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (4) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

**§ 2**  
**Unüberbaubare Flächen**

- (1) Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf nicht beseitigt oder beschädigt werden. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu pflegen und dürfen nicht verrümpelt werden.
- (3) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden.
- (4) Die Versiegelung von Baugrundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasser-durchlässigen Fugen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.

### **§ 3 Abstandsflächen**

- (1) Der Abstand zwischen der Gebäudewand und der Nachbargrenze muß bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß und bei Garagen mindestens 3,0 m, bei Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen mindestens 4,0 m, betragen.
- (2) Vor Garagen muß der Stauraum zum Straßenrand mindestens 5,0 m betragen.

### **§ 4 Bauweise, Gebäudegestaltung, Höhenlage**

- (1) Die Bebauung ist nur in offener Bauweise, d.h. mit Abstand von allen Grenzen zulässig.
- (2) Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- (3) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Bei Hanglagen ist in der Regel vom ausgemittelten Anschnittpunkt des natürlichen Geländes am Gebäude auszugehen. Ausschlaggebend ist bei zweiseitig geneigtem Gelände die längere Hausseite. Die Höhenlage ist vor Abtragung des Mutterbodens festzulegen.
- (4) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Anböschungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche hochzuführen. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen.
- (5) Bei Hanglagen, im Tal, bei hydro-geologischen schwierigen Verhältnissen oder wegen Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen von Abs. 3 und 4 zugelassen werden.

### **§ 5 Gebäudehöhe**

Bei Gebäuden bis zu zwei Geschossen darf eine Traufhöhe von maximal 6,3 m nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß an der talseitigen Umfassungswand bis Oberkante Fußpfette.

### **§ 6 Baugestaltung**

- (1) Es sollen Gebäude entstehen, die sich durch ihre Form, Breite und Höhe und durch ihre Gestaltung in die Eigenart der Landschaft, das Ortsbild und die nähere Umgebung einfügen. Mit landschaftstypischen Bauformen und Baumaterialien sollen zeitgerechte Häuser entstehen, die der Tradition der Kulturlandschaft des Oberlandes verpflichtet sind.
- (2) Die Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone oder Holzverschalungen) auszubilden. Die Länge muß mindestens 6/5 der Breite betragen.

(3) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschaltete Flächen vorzusehen.

1. Kunst- und Zierputze mit auffallenden Putzstrukturen sind unzulässig.
2. Putzflächen sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Holzflächen sind entweder natur zu belassen oder können mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarzwirkend, eingelassen werden. Für Fensterläden ist grüne Farbe zulässig.
3. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

(4) Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad auszubilden. Dabei muß die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

1. Hintereinander stehende Häuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
2. Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter oder brauner Farbe, Betondachsteinen in gleicher Farbe oder Holzschindeln einzudecken. Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in Verbindung mit Gebäuden ausschließlich auf Dächern und nur als Teil der Dachfläche in gestalterisch vertretbarem Rahmen und im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Blechdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dies aus der Umgebung oder besonderen örtlichen Umständen ergibt.
3. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Ausnahmen können bei Steildächern mit einer Dachneigung ab 25 Grad zugelassen werden.
4. Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1 qm Rohbaumaß. Für Wohnräume und gewerbliche Arbeitsräume mit über 15 qm Nettofläche, sowie für Küchen ist je ein Dachflächenfenster zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Gebäuden ist im Treppenhaus entsprechend den einschlägigen Vorschriften ein Dachflächenfenster als Rauchabzugsöffnung zulässig, ebenso eine gesonderte Ausstiegs Luke für den Kaminkehrer. Für sonstige Räume und Nebenräume ist der Einbau von wärme gedämmten Wohnraumdachflächenfenstern unzulässig.
5. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein ausreichender Schneefang anzubringen.

6. Die Dachüberstände an Giebel und Traufe sind ortsüblich auszuführen. Sie müssen waagrecht gemessen mindestens betragen:

Bei Bauten mit	Giebelüberstand	Traufüberstand
nur Erdgeschoß	1,30 m	0,80 m
Erdgeschoß mit Kniestock	1,50 m	1,00 m
Erdgeschoß mit Obergeschoß (ohne Balkon)	1,50 m	1,20 m
Erdgeschoß mit Obergeschoß (mit Balkon)	1,80 m	1,20 m

Die Windfänge und die Deckbretter der Windfänge sind ortsüblich in Holz auszuführen. Ortgangsziegel sind unzulässig. Eine Verschalung der Vordachuntersichten ist unzulässig.

7. Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind in einheitlicher Fassadengestaltung mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.
- (5) Stromzuführungen, Telefonkabel und sonstige Leitungen sind auf dem Baugrundstück unterirdisch zu führen. Mobilfunkanlagen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- (6) Parabolantennen sind auf den Dächern und an Balkonen unzulässig. Bei Anbringung von Parabolantennen an Fassaden ist die farbliche Gestaltung aufeinander abzustimmen. Für jedes Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.
- (7) Die Verwendung von Glasbausteinen an Fassaden ist nicht gestattet.
- (8) Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Die Stirnseiten von Balkonbetonplatten sind in die Brüstungen einzubeziehen oder mit Holz zu verkleiden (Zierbrett). Zangenbinder an Balkonen sind unzulässig.
- (9) Außentüren und Fenster, mit Ausnahme von Kellerfenstern unter Geländeneiveau, sind in Holz auszuführen. Bei Wohngebäuden sind Außenwandöffnungen von mehr als 1,0 m Breite in gleich breite Felder zu unterteilen.

## **§ 7 Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Errichtung von Fertiggaragen ist nur zulässig, wenn sie ein Satteldach erhalten. Die Außenwände müssen § 6 Abs.3 der Satzung entsprechen. Garagentore sind in Holz auszuführen.
- (2) Die Anzahl der Stellplätze oder Garagen hat jeweils dem Höchstmaß der Richtzahl nach den Stellplatzrichtlinien zu Art. 52 Bayer. Bauordnung zu entsprechen, sofern in dieser Satzung nichts anderes festgesetzt wird.
- (3) Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Außerdem sind sie so auszustatten, daß Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen.
- (4) Für Gaststätten und Fremdenverkehrsbetriebe wird folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:
- |  |              |
|--|--------------|
| a) je Wohnung  | 1 Stellplatz |
| b) je Gästezimmer  | 1 Stellplatz |
| c) je 10 qm Nettofläche von Gast-, Bar-, Konferenz-,<br>Tagungs- und Aufenthaltsräumen | 1 Stellplatz |

## **§ 8 Nebenanlagen**

- (1) An- und Nebenbauten, wie z.B. Freisitze, Abstellräume, Holzlegen und Garagen sind gestalterisch (Wandmaterial, Dachneigung, Farbe) dem Hauptgebäude harmonisch anzugleichen, soweit nicht die Bauweise des Hauptgebäudes selbst den Bestimmungen dieser Satzung widerspricht.

- (2) Wintergärten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Hauptgebäude harmonisch angeglichen werden können. Dabei ist regelmäßig eine leichte Holzrahmenbauweise zu verwenden.
- (3) Abweichend von der Vorschrift des Art.63 Abs.1 BayBO bedürfen die Errichtung und Änderung von genehmigungsfreien Nebenanlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 8 qm das Einvernehmens der Gemeinde.
- (4) Die Nebengebäude dürfen nur in Holzbauweise mit Satteldach errichtet werden. Auf die Baugestaltung finden im übrigen die Bestimmungen des § 6 der Satzung Anwendung.
- (5) Die Genehmigungsfreiheit nach der Bayer. Bauordnung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden (Art.63 Abs.6 BayBO).

## **§ 9**

### **Untergeordnete Bauwerke**

Die Errichtung von Blechhütten, Verschlagen, Wellblechgaragen, Faltgaragen und von ähnlichen untergeordneten Bauwerken, die sich bereits aufgrund ihrer Form oder der verwendeten Materialien nicht in das Orts- oder Landschaftsbild einfügen, ist unzulässig. Freistehende Schaukästen zum Darstellen oder Anbieten von Waren oder Dienstleistungen dürfen nicht erstellt werden.

## **§ 10**

### **Einfriedungen**

- (1) Als Einfriedung von Baugrundstücken sind nur Holzzäune (senkrecht oder waagrecht) gegliedert und geschlossene Heckenpflanzungen heimischer Pflanzenarten (lebende Zäune) zulässig.  
Geschlossene Fichten- oder Thujenhecken sind unzulässig. Das gilt auch für geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk sowie für Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten. Rohrmatten oder Kunststoffmatten dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.
- (2) Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,20 m und Heckenpflanzungen eine Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände, oder an öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. der Straße, nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Heckenpflanzungen einen Abstand von 1 m einhalten.
- (3) Sockelmauern sind unzulässig.
- (4) Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler, Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

## **§ 11 Abweichungen**

Von den Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen gemäß Artikel 70 Abs.2 der BayBO zulassen, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen, soweit der Satzungszweck nach § 2 nicht gefährdet wird.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Vorschriften nach § 4 Abs.1 bis 4 die Höhenlage von Gebäuden ausführt, Kellergeschosse durch Abgrabungen freilegt oder Baukörper lagemäßig planabweichend erstellt,
2. entgegen den Vorschriften nach § 6 die Gestaltung baulicher Anlagen ausführt,
3. entgegen den Vorschriften nach § 7 Garagen und Stellplätze herstellt,
4. entgegen den Vorschriften nach § 8 Nebenanlagen errichtet oder verändert,
5. entgegen den Vorschriften nach § 9 untergeordnete Bauwerke errichtet und
6. entgegen den Vorschriften nach § 10 Einfriedungen errichtet oder Sockelmauern baut.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 02. Juli 1993 außer Kraft.

Bayrischzell, den 27.07.1999  
GEMEINDE BAYRISCHZELL

gez.

Braun  
1. Bürgermeister

Umstehende Satzung wurde am 27.07.1999 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindefafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 27.07.1999 angeheftet und werden am 12.08.1999 wieder entfernt.

Bayrischzell, den 27.07.1999  
GEMEINDE BAYRISCHZELL

gez.

Braun  
1. Bürgermeister