

Satzung
über örtliche Bauvorschriften und Stellplätze in der
Gemeinde Bad Bayersoien
vom 28.04.2014

Die Gemeinde Bad Bayersoien erlässt aufgrund der Art. 81 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 63 und Art. 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Satzung
über örtliche Bauvorschriften und Stellplätze
in der Gemeinde Bad Bayersoien

Präambel

Die Gemeinde Bad Bayersoien will ihren bodenständigen, dörflichen Charakter erhalten, gegebenenfalls auch wieder herstellen und in diesem Sinne ganz bewusst entgegenwirken, wo dieses Ziel durch die Auswirkungen des bestehenden Baudrucks oder durch fremdartige gestalterische Einflüsse gefährdet wird. Außerdem möchte die Gemeinde Bad Bayersoien Regelungen treffen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs (Kfz-Stellplätze), zur Freihaltung von Vorgartenbereichen und Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden.

Insbesondere wird angestrebt:

- Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen soll sich in das Ortsbild der unterschiedlichen Ortsbereiche sowie in die Ortsteile Gschwendt, Echelsbach und Lettgenbichl einfügen. Hierfür soll mit dieser Satzung eine Gestaltungspflege gewährleistet werden, die auf die Maßstäblichkeit des vorhandenen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes und deren prägende Elemente Rücksicht nimmt.

In diesem Zusammenhang behält sich die Gemeinde Bad Bayersoien das Recht vor, Abweichungen im Sinne des § 15 dieser Satzung zuzulassen.

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen
- § 3 Einbindung in die Topografie
- § 4 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
- § 5 Dachform, Dachneigung
- § 6 Dachflächen, Dachaufbauten
- § 7 Fassadengliederung, Materialien
- § 8 Außenfassade, Farbgebung
- § 9 Freiflächen
- § 10 Vorbereiche
- § 11 Garagen und Stellplätze
- § 12 Einfriedungen
- § 13 Werbeanlagen, Automaten
- § 14 sonstige technische Bauteile
- § 15 Abweichungen
- § 16 Ordnungswidrigkeiten
- § 17 Inkrafttreten

§ 1

Geltungsbereich

- 1.1. Sachlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und technischen Bauteile sowie für Freiflächen der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke, also auch für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO.
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
Die Satzung gilt für den in Anlage 1 dargestellten Bereich. (*engeres Gemeindegebiet*)

Für den Ensemblebereich „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie für die landwirtschaftlich strukturierten Ortsteile Gschwendt (Anlage 3), Echelsbach (Anlage 4) und Lettigenbichl (Anlage 5) gelten zusätzliche Anforderungen.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan abweichende oder anders lautende Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

§ 3

Einbindung in die Topografie

- 3.1 Die Rohdeckenoberkante (EG-O.K.R.D) darf max. 50 cm über dem Mittel des vorhandenen oder geplanten Straßenniveaus liegen, gemessen in der Straßenachse im Bereich des Baugrundstückes.
Mit den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender Höhenplan einzureichen.
- 3.2 Bei Hanglagen, im Tal bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Abweichungen von Ziffer 3.1 zugelassen werden.
- 3.3 Das Gelände muss grundsätzlich den Nachbargrundstücken angepasst werden. Geländemodellierungen sind vorher mit der Gemeinde abzustimmen. Die gegebene Geländedeformation ist zu übernehmen.
- 3.4 Geschoße, die unter dem natürlichen Gelände liegen, dürfen nicht freigelegt werden. Fenster, die unter dem natürlichen Gelände liegen, müssen Lichtschächte erhalten.
- 3.5 Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 35 cm betragen.
Abweichungen sind bei fallendem Gelände möglich.
- 3.6 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Anböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,2 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt und natürlich angeböscht werden kann. Die Abweichung kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden.

§ 4

Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

4.1 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrissform als lang gestreckte Baukörper zu entwickeln. (Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge mindestens 1 : 1,2). Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z.B. durch Balkone oder durch geschoßhohe Holzverschalungen) auszubilden.

4.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profil- und flächengleich mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung zu errichten. Sie sind im Bezug auf die Gestaltung, Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Bei Hanglagen sind Ausnahmen von der Flächengleichheit möglich.

4.3 Anbauten, Nebengebäude und Garagen

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in der Größe unterzuordnen und gestalterisch anzugleichen. An- und Nebenbauten sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.

Direkt an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind in der Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.4 Wintergärten

Wintergärten sind Hausanbauten, deren Außenwand- und Dachteile überwiegend aus Glas bestehen. Sie müssen sich spürbar dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch gut in die Fassade des Gebäudes einfügen. Sie dürfen nicht in die Dachhaut der Gebäude einschneiden bzw. diese ersetzen. Wintergärten dürfen ebenerdig max. 3,00 m Tiefe erreichen, soweit dies mögliche festgesetzte Baulinien zulassen. Sie sind nur erdgeschossig zulässig.

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie in den landwirtschaftlich strukturierten Ortsteilen Gschwendt (Anlage 3), Echelsbach (Anlage 4) und Lettigenbichl (Anlage 5) müssen sie farblich der Farbpalette unter § 8 Ziff. 8.2 oder vergleichbarer Farben entsprechen. Sie sind im gleichen Material wie die Tür- und Fensteröffnungen auszubilden.

§ 5

Dachform, Dachneigung

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und beidseitig gleicher Neigung von 22 Grad bis 28 Grad und mittigem First zu versehen. Der First hat über die längere der Gebäudeseiten zu verlaufen.

- 5.2 Bei Nebengebäuden können ausnahmsweise Dachneigungen ab 12 Grad zugelassen werden.
Die Dachneigung von Garagen muss zwischen 12 Grad und 28 Grad betragen.
Garagen, Nebengebäude und freistehende Carports sind mit einem Satteldach und einer Eindeckung nach § 6 Ziff. 6.2, Satz 1 zu versehen.
- 5.3 Andere Dachformen und Dachneigungen (z. B. für Nebengebäude) als in Ziff. 5.1 und Ziff. 5.2 vorgesehen, können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich bzw. vertretbar ist. Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 6 Dachflächen, Dachaufbauten

- 6.1 Dachüberstände
Für Dächer sind bei Hauptgebäuden ortsübliche Dachüberstände von mind. 0,80 m einzuhalten.
An der Unterseite im Vordachbereich müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie in den landwirtschaftlich strukturierten Ortsteilen Gschwendt (Anlage 3), Echelsbach (Anlage 4) und Lettigenbichl (Anlage 5) sind folgende Dachüberstände einzuhalten:

	Bei einer seitlichen Wandhöhe bis 5,50 m;	Bei einer seitlichen Wandhöhe ab 5,50 m	an Garagen und Neben- gebäuden
Vorderer Giebel	mindestens 1,50 m,	mindestens 1,70 m	mind. 1,0 m
hinterer Giebel	mindestens 1,00 m,	mindestens 1,20 m	mind. 0,6 m
an den Traufen	mindestens 1,00 m.	mindestens 1,10 m	mind. 0,6 m

- 6.2 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit naturroten oder rotbraunen kleinteiligen Dachziegel auszuführen. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden und Industriebauten (produzierendes Gewerbe) ist ein Blechdach (Sike Trapezdach bis 5 cm Höhe) in ziegelroter Farbe bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zugelassen.
- 6.3 Dachgauben
Dachgauben müssen sich nach Form, Abmessung, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen. Dachgauben unter 30 Grad sind unzulässig.
Ausnahmsweise können bei sehr großen Dachflächen (Dachneigung ab 30 Grad, Giebelbreite über 13 m und Gebäudelänge über 16 m) Satteldachgauben zugelassen werden.

Weitere Voraussetzungen hierzu sind

- max. Breite des Gaubenfensters (Rohbaumaß 1,50 m)
- pro angefangenen 8 m Hauslänge höchstens eine Gaube

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie in den landwirtschaftlich strukturierten Ortsteilen Gschwendt (Anlage 3), Echelsbach (Anlage 4) und Lettigenbichl (Anlage 5) sind Dachgauben generell unzulässig.

6.4 Quergiebel, Zwerchgiebel, Widerkehren

Quergiebel, Zwerchgiebel, Widerkehren sind gemäß der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 6 und Zwerchgiebelvorbauten gemäß der Anlage 7 zulässig.

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie in den landwirtschaftlich strukturierten Ortsteilen Gschwendt (Anlage 3) und Lettigenbichl (Anlage 5) sind Quergiebel, Quergiebelvorbauten, Zwerchgiebel, Zwerchgiebelvorbauten sowie Widerkehren generell unzulässig.

6.5 Dacheinschnitte

Dacheinbauten (negative Dachgauben, Dacheinschnitte) sind unzulässig.

6.6 Dachflächenfenster

Liegende Dachfenster und Luken sind unter der Voraussetzung zulässig, dass sie flächeneben sind.

§ 7

Fassadengliederung, Materialien

7.1 Gliederung der Fassaden, Tür- und Fensteröffnungen, Fensterläden:

Bei Giebelflächen muss die symmetrische Anordnung von Fenstern und Türen erkennbar sein. Eine Giebelverglasung ist nur in Verbindung mit einem davor angebrachten Balkon zulässig. Fensterachsen müssen übereinander angeordnet sein. Bei den Hauslängsseiten muss die Symmetrie der Fensterachsen erkennbar sein. Dabei müssen Fenster und Türen einen Eckabstand von mindestens 1 m wahren; davon ausgenommen sind Wintergärten, Salettl und Erker.

Türen und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen müssen. Insgesamt sind max. 4 Fensterformate zulässig. Öffnungsflächen ab 1,3 qm sind in stehende Formate zu teilen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

7.2 Bei freistehenden Wohngebäuden (ohne Grenzbebauung) mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.

7.3 Fensterläden

An Fenstern innerhalb von Putzfassaden sind Fensterläden anzubringen.

7.4 Balkone

Balkone dürfen in ihrer Tiefe nicht über das Vordach hinausragen.

Die Balkonbrüstung ist ausschließlich aus Holz mit senkrechten Brettern oder Balustern mit einem Abstand von mind. 6 cm herzustellen.

Sollte die Balkonplatte aus Beton hergestellt werden, ist die Stirnseite mit Holz zu verkleiden. Das Verglasen oder sonstiges Verschließen von Balkonen ist unzulässig.

7.5 Materialien

Außenwände dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Außenwände müssen verputzt oder mit Holz verkleidet werden oder in Blockbauweise ausgeführt werden.

Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter geschlossener Holzverschalung auch als überlukkete Schalung oder in waagrechter geschlossener Holzverschalung ausgeführt werden, wobei das Grundbrett mind. 16 cm breit sein muss.

Die kanadische Blockbauweise für Hauptgebäude ist unzulässig. Bei Hauptgebäuden sind Holzverschalungen der Außenwand im EG unzulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

- Wellplatten aus Kunststoff und Metall
- Riemchenverkleidung
- rohes Ziegelmauerwerk bzw. Ziegelverkleidungen
- Steinverkleidungen
- Asbestzementverkleidungen
- Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden
- Mosaik- oder Keramikverkleidungen
- Rohes oder eloxiertes Aluminium
- Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
- Ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer)

sowie alle der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien.

§ 8

Außenfassade, Farbgebung

- 8.1 Putzflächen sind einfarbig weiß oder in hellen, mit naturfarben gedeckt weißen Farbtönen zu streichen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig.
Bei historischen Gebäuden sind Abweichungen mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

- 8.2 Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie in den landwirtschaftlich strukturierten Ortsteilen Gschwendt (Anlage 3), Echelsbach (Anlage 4) und Lettigenbichl (Anlage 5) sind Holzflächen der natürlichen Altersfärbung zu überlassen oder entsprechend nachfolgender bzw. vergleichbarer Farbpalette zu lasieren, wobei die natürliche Maserung zu erhalten ist.

Beispielhafte Farben gemäß Muster der Lasurfarben der Fa. Jotun:

naturell	Nr. 629
ahorn	Nr. 630
esche	Nr. 10996
alkiefer	Nr. 10073
kiefer	Nr. 10077
pinie	Nr. 810
eiche	Nr. 10006
eiche antik	Nr. 10083
eiche dunkel	Nr. 10009
sibirische Lärche	Nr. 935
felsengrau	Nr. 639

- 8.3 Abweichungen von der Grundfarbe sind ausnahmsweise in verschiedenen Farbtönen zulässig, wenn dies zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen (zum Beispiel im Zentrumsbereich) erforderlich sind. Ebenso ausnahmsweise zulässig sind ortübliche Lüftmalereien ohne grelle Farbtöne, sofern sie sich auf Teilflächen der Fassade des Hauptgebäudes beschränken. Alle Seiten des Gebäudes sind mit gleicher Farbe zu streichen.

8.4 Fenster, Materialien und Farbe

Für Fenster, Türen, Garagentore und untergeordnete Bauteile wie Fensterläden und Windläden sind Lasuren, die die natürliche Farbe des Holzes erhalten, zulässig. Der Anstrich von Türen und Fenster kann in hellen Farbtönen bei Erhalt der Holzmaserung erfolgen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sowie in den landwirtschaftlich strukturierten Ortsteilen Gschwendt (Anlage 3), Echelsbach (Anlage 4) und Lettingenbichl (Anlage 5) gelten nachfolgende Vorschriften:

Es sind nur Holzfenster bzw. Fenster mit Holzstruktur sowie Garagentore aus Holz oder mit Holzstruktur zulässig.

Bei gedecktem Anstrich sind Farbanstriche nach folgender Liste zulässig:

Weiß	RAL 9016
Purpurrot	RAL 3004
Braun	RAL 8002 – 8015, 8022 und 8023

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sind für untergeordnete Bauteile wie Fensterläden und Windläden neben den hellen Farbtönen zum Erhalt der Holzmaserung auch deckende Farbanstriche ausschließlich nach folgender Liste zulässig:

blaugrün	RAL 6004
grasgrün	RAL 6010
resedagrün	RAL 6011
dunkelgrün	(z.B. Farbmuster Nr. 837 der Fa. Jotun)
mistel	(z.B. Farbmuster Nr. 844 der Fa. Jotun)

Die Farbtonbeispiele der Fa. Jotun und RAL sind Bestandteil dieser Satzung (Anlage Nr. 8)

§ 9

Freiflächen

Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 9.1 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten. Die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung sind hierbei einzuhalten.
- 9.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.
- 9.3 Stellplätze, Zufahrten zu Garagen oder sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig, z.B. in Form eines Schotterrasens oder breitfugig verlegtem Pflaster, anzulegen und durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 10

Vorbereiche

Mindestabstände von Garagen und Nebengebäuden zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen

- 10.1 Offene und geschlossene Garagen sowie Nebengebäude müssen in Gebieten mit offener Bauweise zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bleiben unberührt.
- 10.2 Vor der Garageneinfahrt ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m, vor Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum darf von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Tore oder sonstige Absperrungen abgegrenzt werden.

§ 11

Garagen und Stellplätze

- 11.1 Für Gebäude, die für Wohnnutzung genutzt werden, werden folgende Stellplätze gefordert:

Wohnungsgröße bis	60 qm	1 Stellplatz
Wohnungsgröße über	60 qm – 100 qm	2 Stellplätze
Wohnungsgröße über	100 qm – 180 qm	2,5 Stellplätze
Wohnungsgröße über	180 qm	3 Stellplätze

Bei Ferienwohnungen:

Wohnungsgröße bis	100 qm	1 Stellplatz
Wohnungsgröße über	100 qm	2 Stellplätze

Ein sich hierbei ergebender rechnerischer Stellplatzbedarf von 0,5 ist aufzurunden.
Für Einfamilienhäuser sind unabhängig ihrer Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 11.2 Bei Geschäftshäusern sowie sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit Direktverkauf an den Endverbraucher mit Ausnahme von Versandhandel wird ab einer Verkaufsfläche von 400 qm ein Stellplatz je 10 qm Verkaufsnutzfläche gefordert.
Der sich errechnende Stellplatzbedarf deckt auch die Kfz-Stellplätze für Besucher und Personal ab.

- 11.3 Abgesehen von den in § 11 Ziff. 11.1 und Ziff. 11.2 dieser Satzung getroffenen Regelungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung, Anlage 1 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Stellplatzforderungen beziehen sich nur auf die Neuerrichtungen von Gebäuden und der auf die baugenehmigungspflichtige Änderung bzw. Nutzungsänderung mit Erhöhung des Stellplatzbedarfes.

- 11.4 Nicht nachweisbare Stellplätze können abgelöst werden. Für diese nicht nachweisbaren Stellplätze ist ein Ablösevertrag mit der Gemeinde abzuschließen.

- 11.5 Mit dem Bauantrag ist ein Stellplatzplan vorzulegen.

§ 12

Einfriedungen

- 12.1 Bauteile, Material

Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und den Gebäudecharakter anpassen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Einfriedungen sind aus ortsüblichen Materialien herzustellen und dem Gelände anzupassen.

Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden.

Einfriedungen in Form von geschlossenen Wänden, z. B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech und Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sowie Gabionen, sind unzulässig.

Die Gemeinde kann bei Vorgärten die Errichtung von Einfriedungen untersagen, wenn die Sicherheit des Verkehrs oder die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes dies erfordert.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen und rückwärtigen Grenzen dürfen nicht aus

unverputztem Mauerwerk
Rohrmatten
Stacheldraht
Kunststein (Bossenmauerwerk und ähnliches)
Riemchenverkleidungen
Platten aus Kunststoff oder Metall
geschlossenen Bretterwänden
Gabionenelementen

hergestellt oder nachträglich angebracht werden.

12.2 Höhe und Abstände

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn (incl. Sockel) nicht überschreiten, bei Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen maximal 0,80 m ab Fahrbahnoberkante.

Einfriedungen müssen an öffentlichen Verkehrsanlagen von diesen folgende Abstände einhalten:

- a) Bei voll ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mindestens 1 Meter, gemessen vom Rand der befestigten, nicht wassergebundenen Fahrbahn.
- b) Bei nicht ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mindestens 1 Meter vom erkennbaren Fahrbahnrand, jedoch mindestens 2,5 Meter von der Fahrbahnmitte.
- c) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bei allen Straßen, Wegen und Plätzen, ganz gleich, ob voll ausgebaut oder nicht, mindestens 0,5 Meter von der festgesetzten Begrenzungslinie. Entlang von ausgebauten Gehwegen brauchen keine Abstände eingehalten zu werden; eine dorfgerichte Banketteingrünung wird dadurch sichergestellt.

12.3 Unterhalt

Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

12.4 Lebende Zäune

1) Einfriedungen aus Anpflanzungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass die in Ziff. 12.2 vorgeschriebenen Abstands- und Höhenmaße eingehalten werden. Das Gleiche gilt für natürlich entstandene Einfriedungen. Die Einfriedungen sind rechtzeitig zurückzuschneiden.

2) Lebende Zäune müssen abweichend von Ziff. 12.2 Buchstabe c) mindestens 0,50 m von öffentlichen Gehwegen entfernt sein, wenn Pflanzen mit Stacheln oder Dornen (wie etwa Weißdorn, Berberitze, Rosen) verwendet werden und solche Zäune nicht hinter Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, gehalten werden. Bei solchen Hecken hinter Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen Zweige von Pflanzen mit Stacheln oder Dornen nicht weiter als bis auf 0,50 Meter Abstand zum öffentlichen Gehweg durch die Einfriedung (bauliche Anlage) ragen.

§ 13

Werbeanlagen, Automaten

- 13.1 Die Gemeinde hat hierzu eine eigene Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen erlassen.

§ 14

sonstige technische Bauteile

- 14.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf geneigten Dächern bis zu einem Abstand von max. 20 cm parallel flächeneben in der Dachhaut als geschlossene Anlage und zusammenhängend anzuordnen.

Bei Dächern unter einer Dachneigung von 18 Grad kann im Rahmen und unter dem Gesichtspunkt des § 15 (Abweichung) ausnahmsweise ausschließlich für Sonnenkollektoren eine Aufständigung zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des „Ortskern Bad Bayersoien“ (Anlage 2) sind Photovoltaikanlagen grundsätzlich unzulässig.

- 14.2 Sende- und Antennenanlagen sind auf dem Dach zu installieren und bei Mehrfamilienhäuser als Gemeinschaftsantenne auszubilden.

Im „Ortskern Bad Bayersoien (Anlage 1) sind Sende- und Empfangsanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, im übrigen Bereich nur bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Satellitenempfangsanlagen (Schüsseln) sind nur bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig.

- 14.3 Strom-, Fernseh- und Telefonleitungen (Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

§ 15 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen im Sinne des Art. 63 BayBO aus Gründen des Denkmalschutzes gewährt werden sowie aus städtebaulichen Gründen, wenn dies durch die spezielle Besonderheit innerhalb der Gemeinde oder durch die unterschiedlich strukturierten Ortseile im Sinne des § 34 BauGB gerechtfertigt ist. Ebenso können Abweichungen aus ökologischen oder energiesparenden Gründen gewährt werden, wenn eine der Anforderungen dieser Satzung vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro belegt werden.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt die Satzung vom 26.11.2009 außer Kraft.

Bad Bayersoien, den 28.04.2014

Gemeinde Bad Bayersoien

gez.

Steiner

1. Bürgermeister

(lt. GR-Beschluss vom 28.04.2014)

Bekanntmachungsvermerk:

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 08.05.2014 durch Niederlegung in der Gemeinde Bad Bayersoien, Rathaus und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft 82442 Saulgrub, Rathaus Saulgrub.

Hierauf wurde hingewiesen durch Anschlag an der Amtstafel sowie an den Gemeindetafeln.

Der Anschlag wurde angeheftet am: 30.04.2014

und wieder abgenommen am : 02.06.2014

Verwaltungsgemeinschaft

Saulgrub

gez.

Fischer

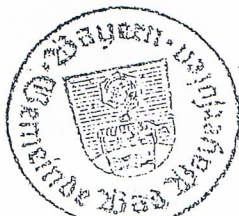
Geschäftsleiter

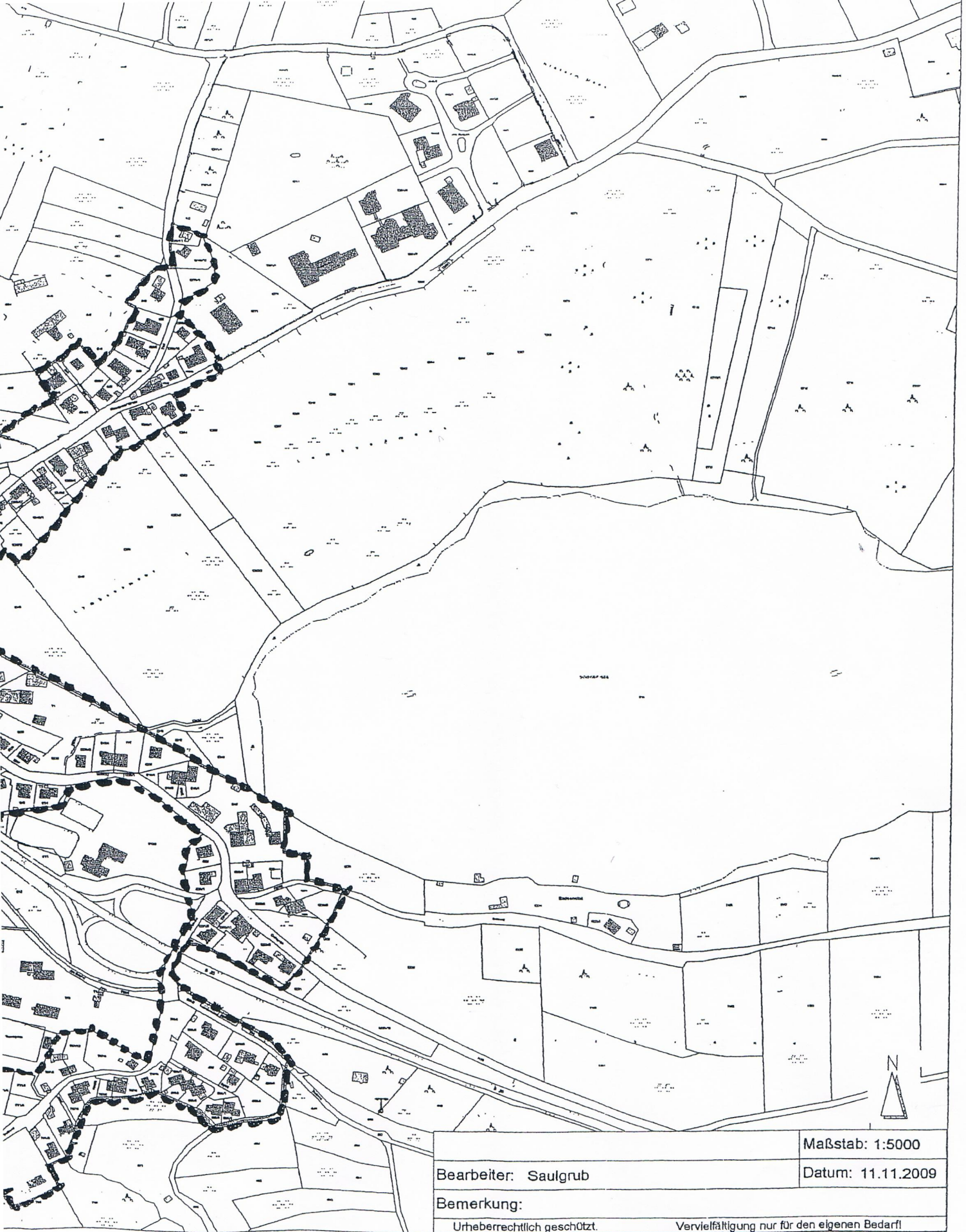
Anlage 1

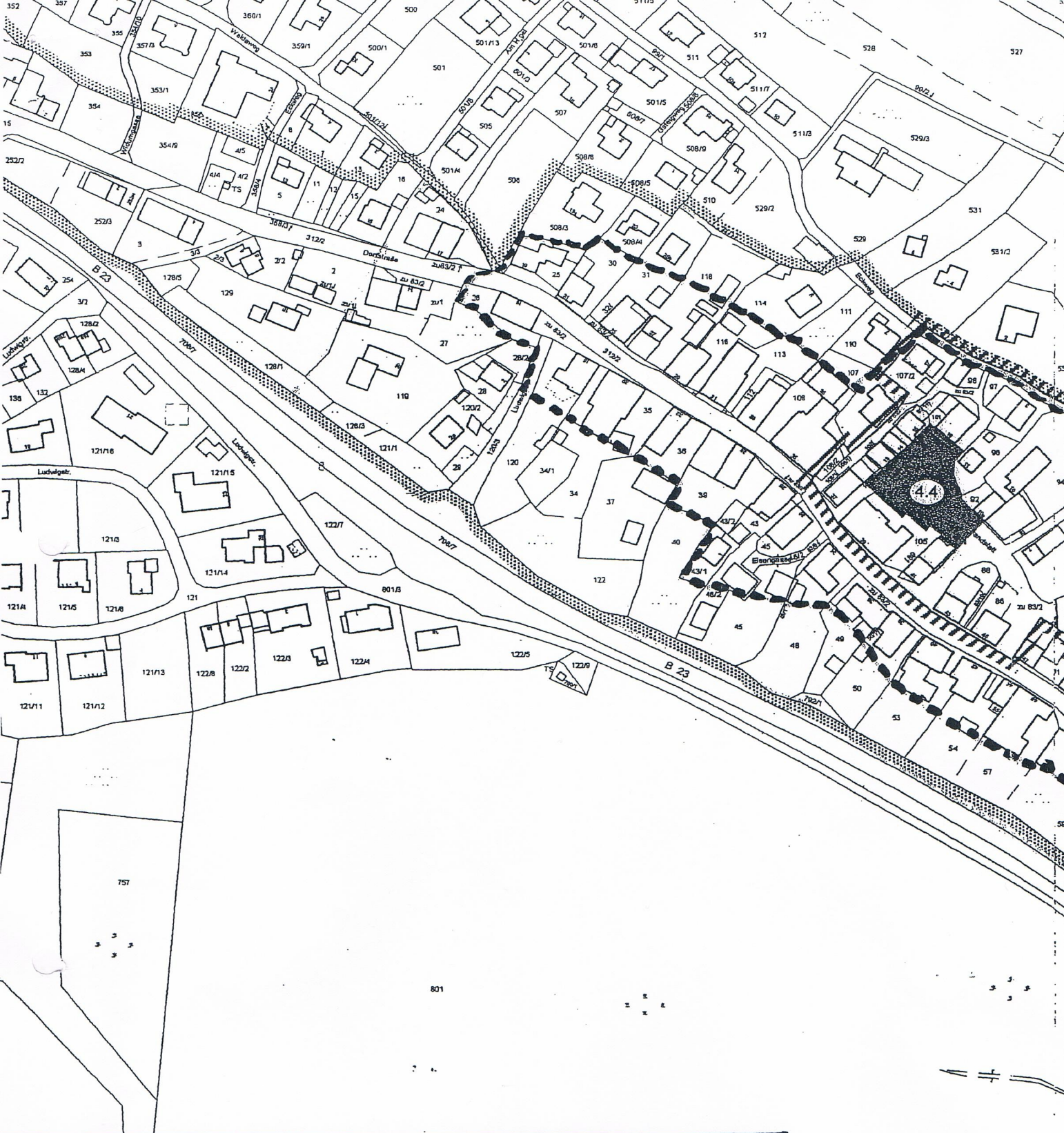
zur

Ortsgestaltungssatzung 28. APR. 2014
der Gemeinde Bad Bayersoien vom

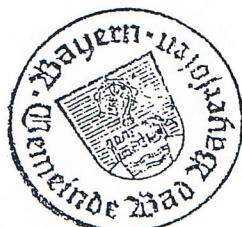
Engeres Gemeindegebiet
Ortsbereich Bad Bayersoien

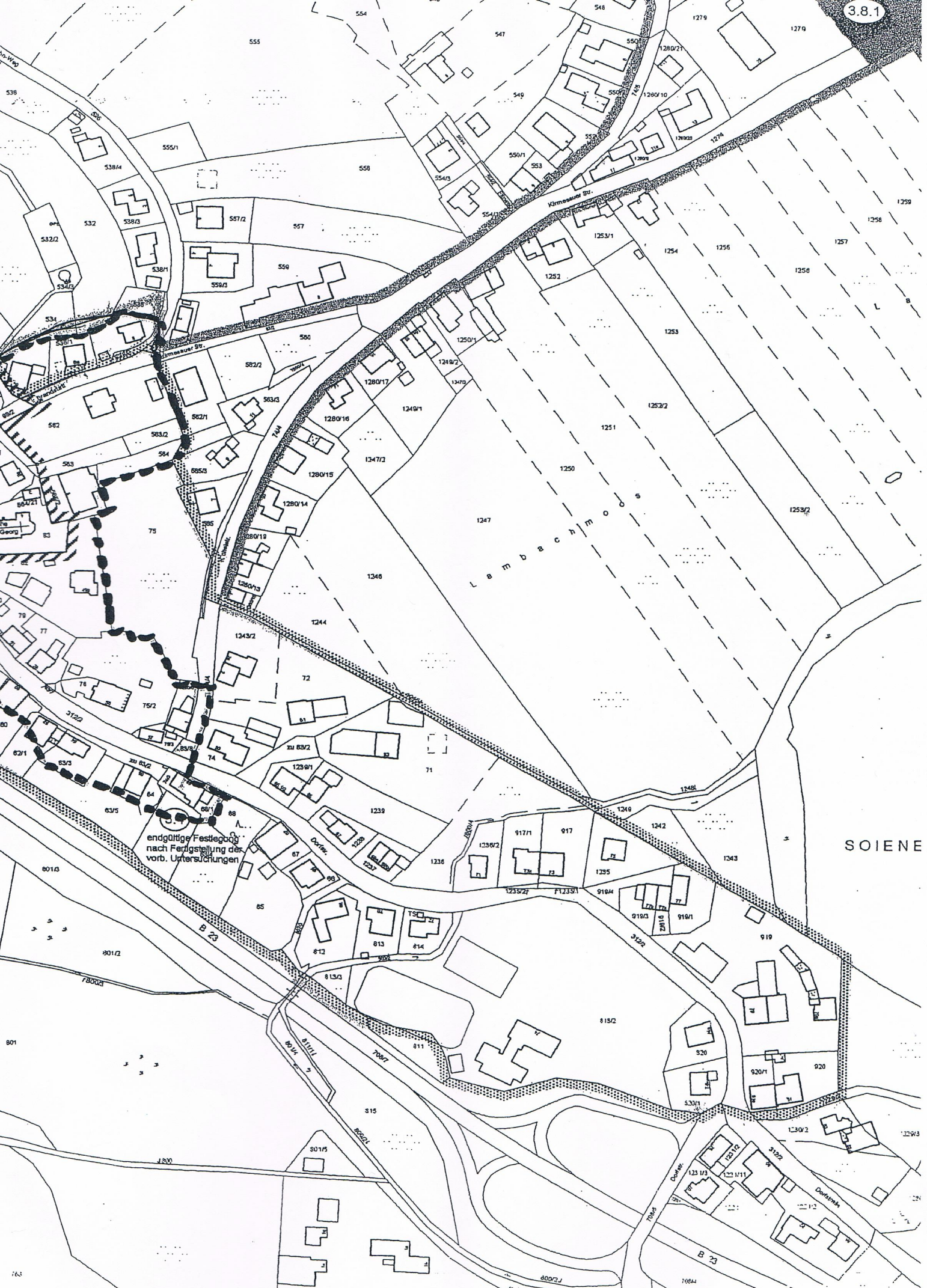






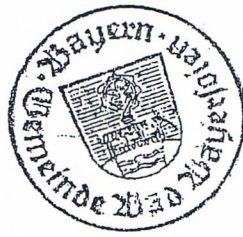
Anlage 2
zur
Ortsgestaltungssatzung
der Gemeinde Bad Bayersoien vom 28. APR. 2014
Ensemblebereich „Ortskern Bad Bayersoien“





Anlage 3
zur
Ortsgestaltungssatzung
der Gemeinde Bad Bayersoien vom **28. APR. 2014**

für den Bereich **Ortsteil Gschwendt**



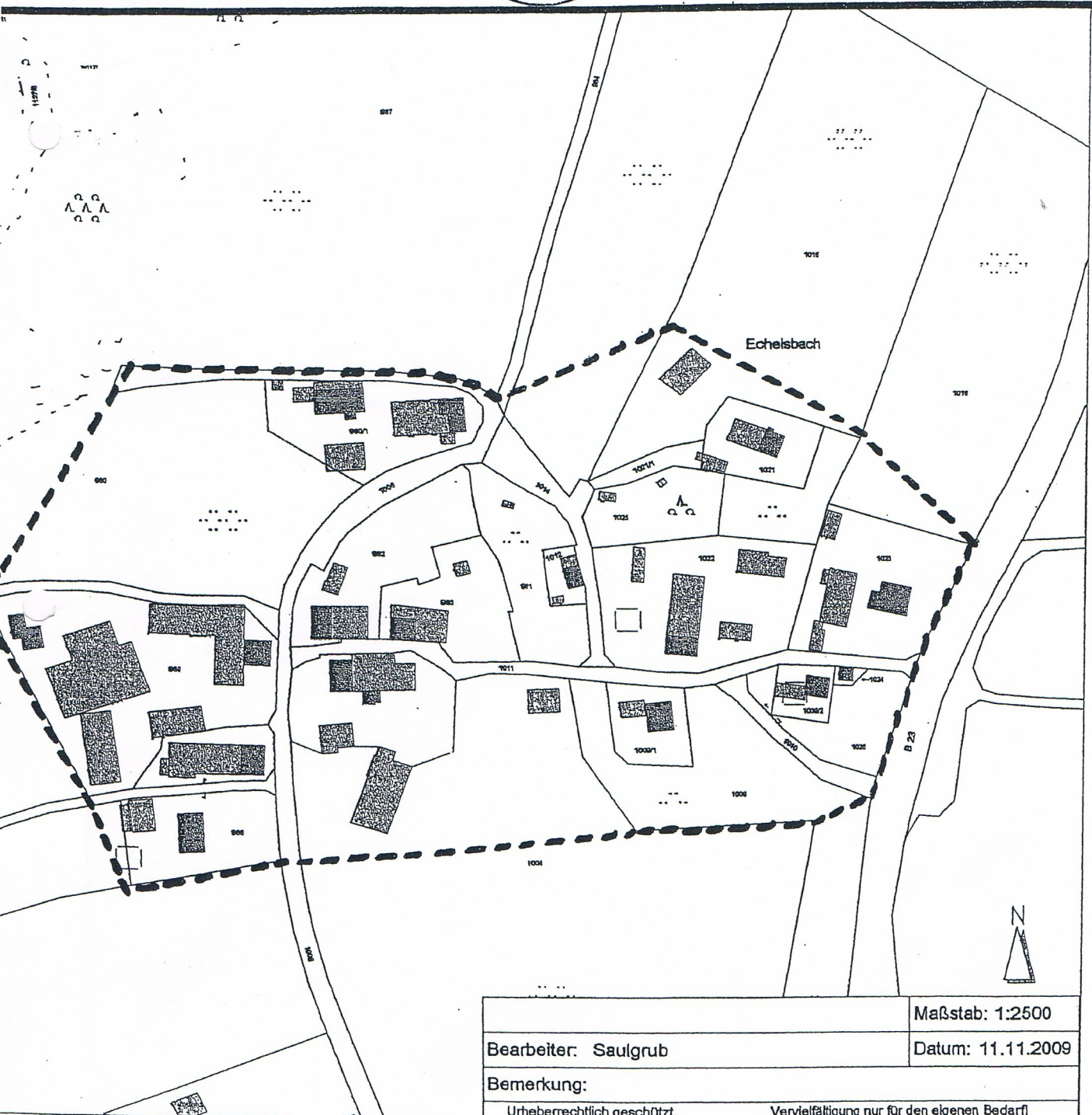
	Maßstab: 1:2500
Bearbeiter: Saulgrub	Datum: 11.11.2009
Bemerkung:	
Urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur für den eigenen Bedarf!	

Anlage 4

zur

Ortsgestaltungssatzung
der Gemeinde Bad Bayersoien vom 28. APR. 2014

für den Bereich Ortsteil Echelsbach



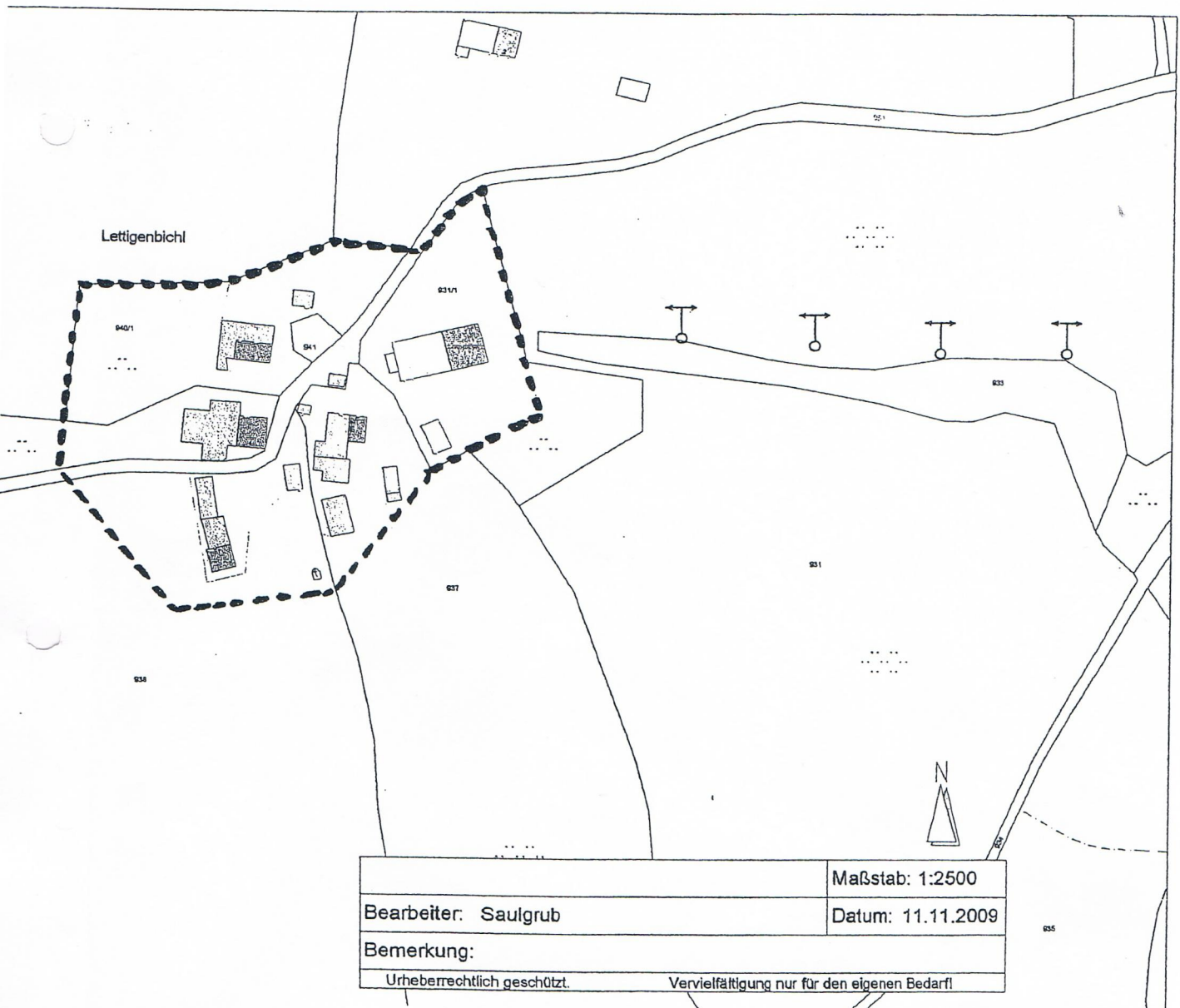
	Maßstab: 1:2500
Bearbeiter: Saulgrub	Datum: 11.11.2009
Bemerkung:	
Urheberrechtlich geschützt.	Vervielfältigung nur für den eigenen Bedarf!

Anlage 5

zur

Ortsgestaltungssatzung 28. APR. 2014
der Gemeinde Bad Bayersoien vom

für den Bereich **Ortsteil Lettigenbichl**



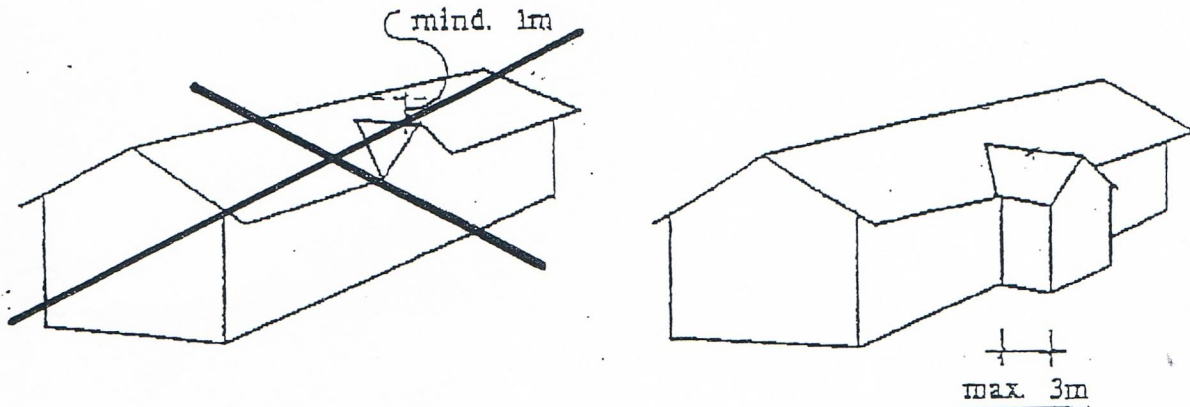
	Maßstab: 1:2500
Bearbeiter: Saulgrub	Datum: 11.11.2009
Bemerkung:	
Urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur für den eigenen Bedarf!	

Erläuterung zu § 6, Ziff. 6.4

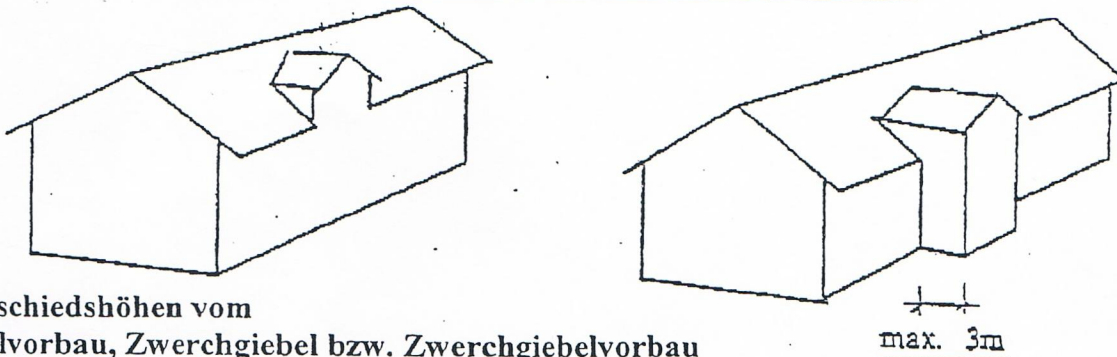
(Quergiebel, Zwerchgiebel, Widerkehren)



Quergiebel bzw. Quergiebelvorbau :



Zwerchgiebel bzw. Zwerchgiebelvorbau :

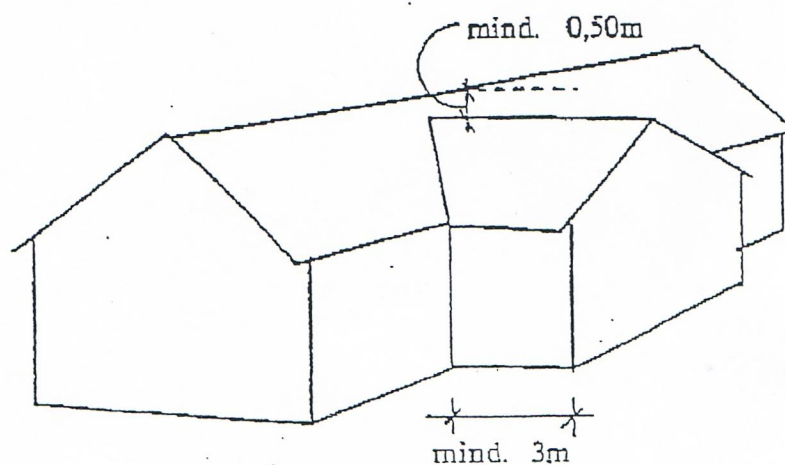


Firstunterschiedshöhen vom
Quergiebelvorbau, Zwerchgiebel bzw. Zwerchgiebelvorbau
1. Hauptdach

mind. 0,80 m bei Hausbreiten bis 10,00 m

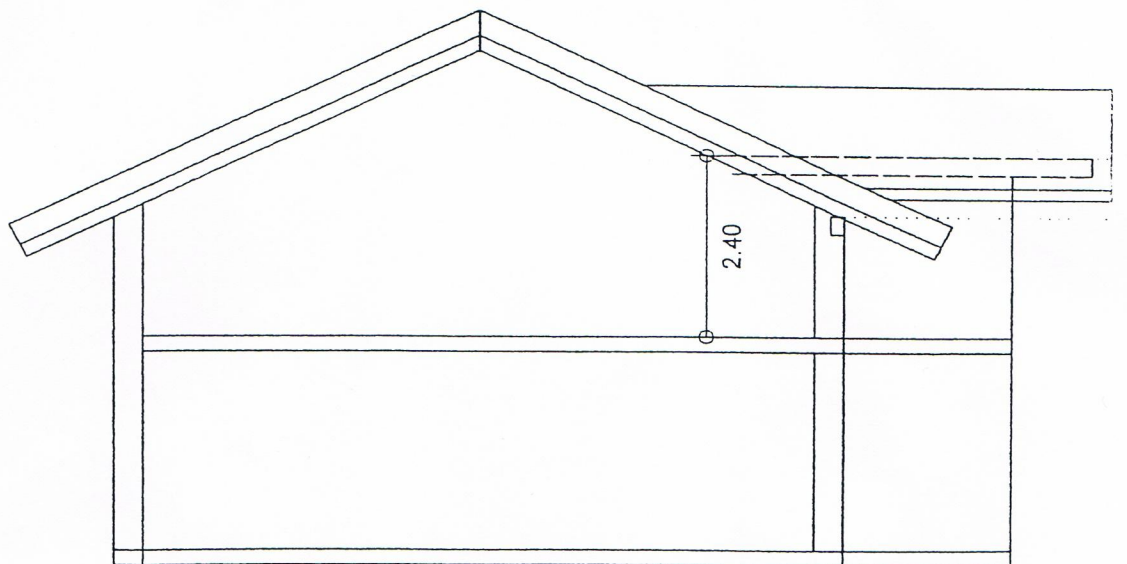
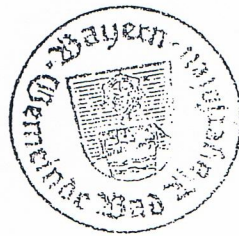
mind. 1,00 m bei Hausbreiten über 10,00 m

Widerkehr :



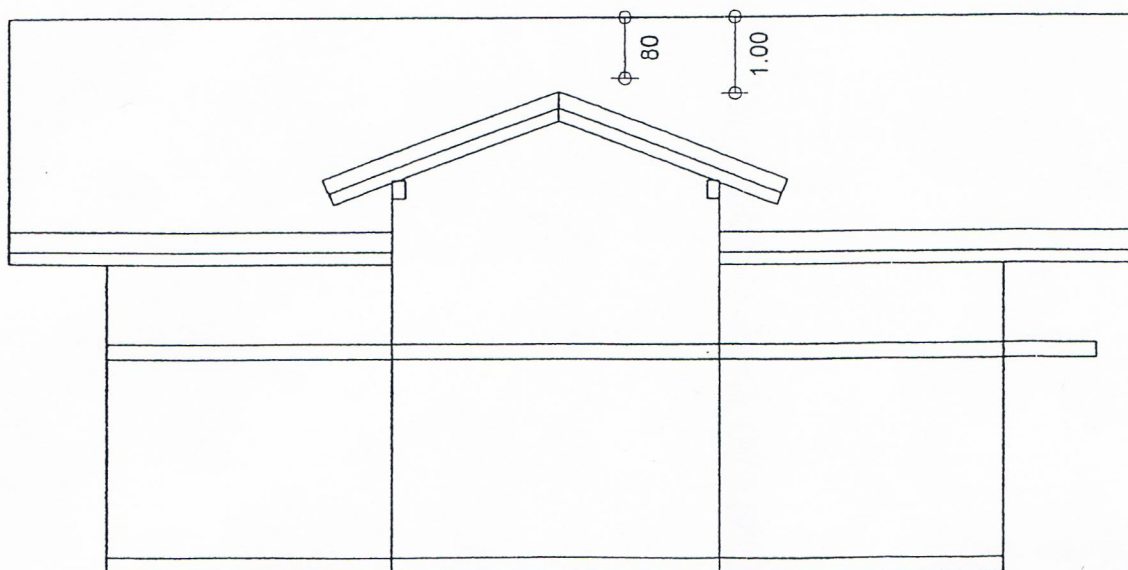
Anlage 7
zur
Ortsgestaltungssatzung
der Gemeinde Bad Bayersoien vom 28. APR. 2014

**Erläuterung zu § 6, Ziff. 6.4
(Zwerchgiebelvorbauten)**



max. 2,40 m O.K. Fußpfette Querbau gemessen von Rohdecke

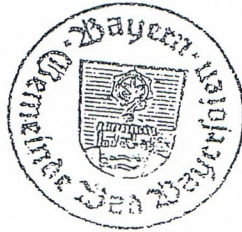
von O.K Fußpfette. Hauptdach bis O.K. Fußpfette Querdach max. 0,80 m



Firstunterschiedshöhen von Querbau zum Hauptdach
mind. 80 cm bei Hausbreiten bis 10 m
mind. 100 cm bei Hausbreiten über 10 m

Anlage 8
zur
Ortsgestaltungssatzung **28. APR. 2014**
der Gemeinde Bad Bayersoien vom

Erläuterung zu § 8, Ziff. 8.4
(Farbtonbeispiele)



**Die Farbmuster der Fa. JOTUN und der RAL-Farben
liegen in der Gemeinde Bad Bayersoien als Anlage zur
Satzung auf und können dort eingesehen werden.**