



Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Lenggries,
Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen,
zur Ortsgestaltung

(Ortsgestaltungssatzung – OGS)

vom 20.11.2018

Inhalt:

§ 1	Geltungsbereich
§ 2	Verhältnis zu verbindlichen Bauleitplänen
§ 3	Form der Baukörper
§ 4	Dachform und Dachneigung
§ 5	Dachflächen und Dachaufbauten
§ 6	Außenwände
§ 7	Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone
§ 8	Wintergärten und untergeordnete, erdgeschossige Anbauten
§ 9	Farbgebung
§ 10	Grünordnung, Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 11	Einfriedungen
§ 12	Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
§ 13	Werbeanlagen
§ 14	Solar- und Photovoltaikanlagen
§ 15	Abweichungen
§ 16	Ordnungswidrigkeiten
§ 17	Inkrafttreten

Die Gemeinde Lenggries will durch planerische und gestalterische Regelungen ihr Straßen-, Wege-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und – wo notwendig – verbessern. Dies gilt sowohl für Einzelbauvorhaben als auch für die weitere Bauleitplanung.

Insbesondere macht sich die Gemeinde Lenggries zum Ziel, dass

- ◆ die baulichen Anlagen zusammen mit den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke die typischen Merkmale der voralpenländischen Landschaft und des Ortsbildes erhalten und – wo notwendig – stärken und verbessern,
- ◆ landschaftsgebundene, im Alpenraum heimische Bauelemente, wesensmäßig erfasst und in zeitgemäße Formen übersetzt werden,
- ◆ sich bauliche Anlagen hinsichtlich ihrer Position, ihrer Proportion und der Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und ortsgestalterische Situation einfügen und
- ◆ bauliche Anlagen an das vorhandene Gelände angepasst werden (nicht umgekehrt) und topographische Besonderheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.

Um diese Ziele zu erreichen und nachhaltig zu sichern, erlässt die Gemeinde Lenggries aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) folgende

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung als Satzung (Ortsgestaltungssatzung – OGS)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.

(2) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben.

§ 2 Verhältnis zu verbindlichen Bauleitplänen

Sind in einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer anderen Satzung oder Verordnung der Gemeinde (z.B. Innenbereichssatzung) abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

§ 3 Form der Baukörper

(1) Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite muss dabei mindestens 1 : 1,2 und darf höchstens 1 : 2 betragen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Hofstellen und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude.

Garagen und Nebengebäude dürfen abweichend hiervon ein Verhältnis Giebelseite zur Traufseite von mindestens 1 : 1 und höchstens 1 : 2 aufweisen.

(2) Hauptgebäude sind mit horizontaler Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, Holzverschalung der oberen Geschosse) auszubilden. Anbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch in ihrer Form, Farbe und Dachausführung anzugleichen. Alle Garagen und Nebengebäude sind klar als dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.

§ 4 Dachform und Dachneigung

(1) Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° – 28° und mittigem First parallel zur längeren Baukörperausdehnung über dem Grundbaukörper zu versehen.

(2) Bei Gebäuden ab zwei Vollgeschossen darf das Maß von der Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 1,20m nicht überschreiten.

§ 5 Dachflächen, Dachaufbauten

(1) Die Dachdeckung hat in naturroter Ziegel- oder Pfannendeckung zu erfolgen.

(2) Satteldächer von Hauptgebäuden sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 1,00 m zu versehen.

(3) Der Dachüberstand darf

a) auf der Traufseite 1,60 m, bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 1,00 m und

b) auf der Giebelseite 1,80 m, bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 1,20 m nicht überschreiten (jeweils waagrecht gemessen ohne Dachrinne).

(4) Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte (z.B. Negatvdachgauben) sind unzulässig. Abweichungen können bei vorhandenen Steildächern ab 30° Dachneigung oder zur besseren Einfügung des Gebäudes in die nähere Umgebungsbebauung zugelassen werden.

(5) Quergiebel können bei Hauptgebäuden als diesem untergeordnetes Element unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- Die Firsthöhe des Quergiebels muss mindestens 0,50m unter der des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
- Die Breite des Quergiebels darf (gemessen an dessen Außenwänden) max. 1/3 der Gebäudelänge (nicht Dachlänge) des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Dachneigung des Quergiebels darf von 20 – 28 Grad betragen und hierbei auch abweichend von der des Hauptbaukörpers sein.
- Zulässig ist max. 1 Quergiebel je Dachseite des Hauptbaukörpers. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel dabei nur mittig (je hälftig links und rechts der Kommunwand) zulässig, bei Dreispännern nur im Reihenmittelhaus.

(6) Das einzelne Dachflächenfenster darf eine Glasgröße von 1,50 m² (hochrechteckiges Maß) nicht überschreiten. Mehrere Dachflächenfenster müssen in einer Flucht angeordnet werden; hierbei ist ein Mindestabstand zueinander von 1,00 m einzuhalten. Eine Aneinanderreihung von Dachflächenfenstern ist unzulässig. Licht- oder Lüftungsbänder sind unzulässig.

(7) Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen können Abweichungen zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

§ 6 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind verputzte und gestrichene oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. 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.

§ 7 Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone

- (1) Türen, Fenster, Fensterläden und Balkone aller baulichen Anlagen sind rechteckig und in Holzbauweise, auszuführen. Fenster und Fenstertüren mit Glasflächen über 0,60 m² sind durch Sprossen bzw. Kempfer zu gliedern. Glasflächen über 1,00 m Höhe müssen mit einer Quersprosse gegliedert werden.
- (2) Glasflächen dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Fensterlose Hausseiten sind bei Wohngebäuden unzulässig.
- (3) Balkone dürfen eine Tiefe von 1,25 m (Außenkante) nicht überschreiten.
- (4) Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen können Abweichungen zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

§ 8 Wintergärten und untergeordnete, erdgeschossige Anbauten

- (1) Wintergärten und sonstige untergeordnete Anbauten sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Bei Reihenhäusern darf dieses Maß überschritten werden. Sie dürfen nicht mehr als 3,00 m aus der Fassade vorspringen.
- (2) Dächer für Wintergärten und sonstige untergeordnete erdgeschossige Anbauten können als Pultdächer ausgebildet werden. Diese dürfen erforderlichenfalls - z.B. um den oberen Dachabschluss unterhalb eines Balkones oder einer Fassadenverkleidung anbringen zu können - auch mit einer geringeren Dachneigung als 20°, jedoch mindestens 6° - ausgeführt werden. Die Dacheindeckung darf auch mit Blech oder mit Glas erfolgen.

§ 9 Farbgebung

(1) Putzflächen sind allseitig in weißen Farbtönen zu streichen. Abweichungen sind zulässig, wenn dies zur Gestaltung markanter Gebäude (z.B. im Ortsbereich) erforderlich ist.

(2) Holzflächen und Holzteile sind einheitlich in helleren Braun- oder Grautönen zu lasieren oder unbehandelt zu lassen. Abweichungen können zugelassen werden, soweit sie sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

§ 10 Grünordnung, Gestaltung der unbebauten Flächen

Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise heimische Sträucher, Obst- und Laubbäume zu verwenden.

§ 11 Einfriedungen

(1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur sockellose Holzzäune (Bretter-, Stangen-, Jäger- und senkrechte Latten- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

(2) An den sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch sockellose Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

(3) Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Bretterwände, Sichtschutzmatten, Gabionen) sind unzulässig.

(4) Lebende Hecken sind nur aus heimischen Gewächsen und bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

(5) Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen oberhalb einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Einfriedungen und Hecken im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig.

(6) Massive Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur im Bereich von Grundstückseinfahrten zulässig.

§ 12 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(1) Bei Errichtung von Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäuden ist ein allseitiger Dachüberstand – auch zum Nachbargrundstück hin – von mindestens 0,20 m auszuführen (waagrecht gemessen ohne Dachrinne).

(2) Garagen im Sinne der Garagenverordnung und Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit ihrer Außenwand einen Abstand von mindestens 1,00 m und mit ihrem Vordach (Außenkante Dachrinne) von mindestens 0,50 m einhalten. Ausreichende Sichtverhältnisse (Zu- und Abfahrt) müssen jederzeit gewährleistet sein.

(3) Einzelgaragen, die mit ihrer Längsseite unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden und bis max. 3,50 m breit sind, müssen mit einem Pultdach (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden. Abschleppungen aus dem Hauptdach sind unzulässig, wenn das Hauptgebäude mindestens zwei Vollgeschosse hat.

(4) Geschlossene Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen offenen Stauraum von mindestens 5,50 m Tiefe einhalten. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(6) Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) zu bestimmen.

Des Weiteren wird je Wohnung (auch Ferienwohnung) folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:

bis 50 m ²	Wohnfläche	1 Stellplatz
über 50 m ² bis 100 m ²	Wohnfläche	2 Stellplätze
über 100 m ²	Wohnfläche	3 Stellplätze

Ab sechs Wohneinheiten ist mindestens 1/3 aller erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzuordnen.

(7) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und/oder ähnliche Gestaltungselemente zu gestalten und zu gliedern. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Fahrgassen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

§ 13 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend ausgeführt werden. Die Verwendung von grellen oder bunten Farbtönen ist unzulässig.

(2) Werbeanlagen in oder auf Dachflächen sowie Lichtprojektionswerbung sind unzulässig.

(3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassade sind so anzuordnen, dass in Größe, Form, Farbe und Gestaltung ein einheitliches Bild entsteht.

(4) Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt § 11 Abs. 5 dieser Satzung entsprechend.

(5) Aus ortsgestalterischen Gründen, zum Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern sind großflächige Plakatierungstafeln – z.B. für wechselnde Plakatwerbung – die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden sollen sowie Werbefahnen, in folgenden Bereichen bzw. Standorten unzulässig:

- Im allgemeinen und reinen Wohngebiet sowie im Dorfgebiet.
- In der näheren Umgebung von Bau-, Boden- und Kulturdenkmälern.
- In der näheren Umgebung von öffentlichen Plätzen und Parks.

§ 14

Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist unzulässig.

§ 15

Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Lenggries zugelassen werden.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 2 bis 14 verstößt, kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 17

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.12.2018 in Kraft (Art. 26 Abs. 1 GO). Gleichzeitig tritt damit die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries in ihrer bisherigen Fassung vom 24.05.2016 außer Kraft.

Lenggries, den 28.11.2018

Gemeinde Lenggries

Werner Weindl
1. Bürgermeister