

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Ortsgestaltungssatzung

2. Änderung

Juli 2024

Inhalt

A) Leitbild	4
B) Satzung	10
§ 1 Geltungsbereich	10
§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen	10
§ 3 Proportionen	10
§ 4 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden	10
(1) Definitionen Dachaufbauten	10
(2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten	11
(3) Anzahl von Dachaufbauten	11
(4) Kombination von Dachaufbauten	11
(5) Standgiebel	11
(6) Zwerchgiebel	11
(7) Dachform	12
(8) Dacheindeckung	12
(9) Dachüberstände	12
(10) Balkone	12
(11) Farbgebung	12
(12) Material der Fassade	12
(13) Erker	13
(14) Sockelgeschosse	13
(15) Terrassenüberdachungen / Pergolen	13
§ 5 Dachgestaltung und Fassaden von Nebengebäuden	14
(1) Dachform	14
(2) Dacheindeckung	14
(3) Dachüberstände	14
(4) Farbgebung	14
(5) Material der Fassade	14
§ 6 Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme	14
§ 7 Freiflächen	15
§ 8 Stützmauern und Abgrabungen	15
§ 9 Einfriedungen	15
§ 10 Werbeanlagen	15
§ 11 Abweichungen	16
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	16
§ 13 Inkrafttreten	16

C) Anhang.....	17
Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition Dachaufbauten“	17
Anhang 2A – zu §4 Abs. 5b) „Tiefe von Standgiebeln nach Haustypen“	18
Anhang 2B – zu §4 Abs. 3, 5, 6 und 7 „Lage von Dachaufbauten“	18
Anhang 3 – zu §4 Abs. 12 und §5 Abs. 5 „Material der Fassade“	19
Anhang 4 – zu §4 Abs. 13	19

A) Leitbild

Bewährtes bewahren – Neues gestalten

Baukultur ist ein stetiger Prozess der Weiterentwicklung traditioneller Bauweise, basierend auf dessen Handwerkskunst und der Verwendung lokal vorherrschender Materialität.

Die Gemeinde Greiling liegt inmitten voralpiner Baukulturlandschaft. Jahrhundertlang war diese Region geprägt von seinen bäuerlichen Bau- und Siedlungsformen, längsrechteckige Volumen wie Einfirsthöfe und Kleinbauernhaustypen mit funktionaler, puristischer Form. Zusammen mit ihren minimalistischen, reduktiven Nebengebäuden bilden Sie den baukulturellen Ursprung dieser Region.

Diese Satzung dient dem Schutz und Erhalt unserer baukulturellen Landschaft und bietet gleichzeitig eine regulierte Möglichkeit, diese in ihren ursprünglichen Gedanken weiter zu entwickeln.

Deshalb wurde die Satzung bewusst als „schlanke Satzung“ formuliert. Diese Präambel soll zudem bei Planern und Bauwilligen ein Bewusstsein für den gesellschaftlichen und baukulturellen Auftrag und der damit verbundenen Verantwortung schaffen.

Tendenzen der letzten Jahre zu trendartigen Emotions- bzw. Klischeebauten, basierend auf rein subjektivem Geschmack und nostalgischen Rückgriffen sowie überbordenden Gestaltungselementen führen zu einer Verzerrung / Verfälschung traditioneller Architektur und Baukultur. Eine verklärte nostalgisierte alpine Tourismusarchitektur sowie der Einfluss städtischer und aus fremden Kulturlandschaften stammender Bauformen (Bsp. „Toskana-Haus“, „Bauhaus-Villa“ usw.) besitzen jedoch keinen lokalen, kulturellen oder historischen Hintergrund.

Dies verhindert eine ernsthafte kulturelle Weiterentwicklung der lokalen Architektur und führt letztlich zur baukulturellen Verflachung unserer Kulturlandschaft.

Dabei ist es ein gesellschaftlicher Auftrag, sich mit dem Ort, dessen Geschichte und Baukultur sowie seinen spezifischen Eigenheiten auseinander zu setzen und diese zeitgemäß in der Tradition unserer jahrhundertealten Baukultur weiter zu entwickeln.

Die Verantwortung über die Mitgestaltung, Prägung und Aufrechterhaltung der Baukultur und somit über weite Teile dieser Kulturlandschaft, liegt nun bei Ihnen, den Bauwilligen und Planern.

Dies umfasst auch die Verantwortung dafür, dass man nie für sich allein baut und lediglich ein kleiner Teil eines großen Ganzen ist und sich auch mit seinem Gebäude in das kulturelle Umfeld einfügen sollte.

Beispiele fremder Bauformen



Mediterrane Gebäudetypen wie das "Toskana-Haus" haben im bayerischen Voralpenland keinen baukulturellen Hintergrund. Weder die Dachform noch die stilistischen Vorbauten oder die Farbgebung haben in unserem kulturellen Umfeld ihren Ursprung. Meist wird das persönliche Stück "Italien" zusammen mit nicht heimischer Bepflanzung inmitten des bayerischen Voralpenlandes errichtet.



Gebäudetypen mit dem Vorbild der Moderne (sog. Bauhausarchitektur) haben örtlich weder eine Verankerung noch einen kulturellen Bezug zum bayerischen Voralpenland.



Blockbauten nach skandinavischen oder nordamerikanischen Vorbildern besitzen trotz der Verwendung und des Bezugs regionalen Materials keinerlei kulturellen Hintergrund in unserer Gegend.

Der Blockbau aus wichtigen Rundstämmen hat außer der Konstruktionsmethodik und dem Material Holz nichts mit dem traditionellen, filigranen Strickbau aus dem oberbayerischen Voralpenland gemein.



Neuartige Bauformen ohne traditionellen, handwerklichen Hintergrund verfälschen durch "Überladung" heimattümelnder Stilelemente seit Jahren die voralpine Baukultur. Haustypen wie das "Tiroler Haus" hat es traditionell in unserer Gegend nie gegeben, sie sind lediglich das Resultat übersteigerter Tourismusarchitektur seit den 50er Jahren. Durch oberflächliche Betrachtung werden sie fälschlicherweise landläufig als heimische, voralpine Bauweise wahrgenommen.

Die maßlose Überdimensionierung und Verzierung von Holzkonstruktionen hat es jedoch bei den, von funktionaler Schlichtheit gekennzeichneten, hiesigen Bauernhäusern nie gegeben. Eine mehrseitige Orientierung ist einem traditionellen Bauernhaustyp genauso fremd wie ein allseitiger Balkon und überdimensionierte Vordächer. Funktionslos an die Fassade geschraubte Fensterläden und altholz furnierte Bauteile sind zusammen mit in Szene gerückten Geranien weitere Zeichen folkloristischer Kulissenarchitektur. Durch diese rein emotionalen Rückgriffe wird die Weiterentwicklung der Baukultur und der traditionellen, hiesigen Handwerkskunst eher verhindert. Jahrhunderte alte, stetig weiterentwickelte Erkenntnisse der regionalen Baukunst über die Verwendung und Konstruktion regionaler Material gehen dabei ebenfalls verloren.

Beispiele traditioneller Bauformen



Die Region um Greiling ist kulturell geprägt von seinen bäuerlichen Einfirsthoftypen und freistehenden, minimalistischen Nebengebäuden. Die materielle, horizontale Tektonik zwischen Sockelgeschoß und Obergeschoss ist zusammen mit der vertikalen Gliederung in Wohn- und Wirtschaftsteil (Stall) ein typologisches Erkennungsmerkmal für diese traditionelle Hofform.



Die Höfe zeichneten sich aufgrund der damaligen Materialknappheit durch eine schlanke Formulierung der Bauteile z.B. des Daches, aus. Die Dachüberstände sind dabei nicht umlaufend gleich ausgebildet, sondern unterscheiden sich je nach Himmelsrichtung.

An der Wetterseite (Westen) ist der traditionelle Dachüberstand zum Beispiel nur eine Sparrenlage tief. Alle konstruktiven Details dieser Typologie folgen jahrhundertealter Erkenntnis historisch gewachsener Bau- und Handwerkskunst und sind damit sichtbares Zeichen des kulturellen Erbes.

Beispiele sanierter, traditioneller Bauformen

Der Umbau eines ehemaligen Bauerhofes oder eines Denkmals erfordert einen sensibilisierten Umgang mit der kulturellen Bausubstanz. Der Erhalt der traditionellen Gliederungen und die gleichzeitige Schaffung zeitgemäßer Licht- und Raumverhältnisse schließen sich dabei nicht aus. Wie man die Gliederung von Kopf- und Wirtschaftsteil sowie Sockel- und Obergeschoss bei Wohnraumerweiterungen erhalten kann, zeigen die hier abgebildeten Positivbeispiele.



Positives Beispiel eines zeitgemäß sanierten denkmalgeschützten Bauerhofes

Eine sukzessive Erweiterung des Wohnraumes in die ehemaligen Wirtschaftsteile (Tenne, Stall, etc.) der aufgegebenen Bauernhöfe führt häufig zu reihenhausartigen oder zu janusköpfigen Erweiterungen und letztlich zum Verlust der traditionellen Ansicht. Bei Dachgeschossausbauten zerstören Querbauten (Gauben, Zwerch- und Standgiebel, etc.) vielerorts die traditionellen Hofansichten und führen ebenfalls zum Verlust der Ablesbarkeit ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen.



Bei diesem positiven Beispiel bleibt auch nach dem Einbau von Wohnungen die ursprüngliche Gliederung des ehemaligen Bauernhofes von außen noch erhalten.



(Fotomontage) Negatives Beispiel eines über Jahre Stück für Stück ausgebauten ehemaligen Bauernhofes



Der ehemalige Bauernhof hat durch seinen janusköpfigen Ausbau bereits sein ursprüngliches Gesicht und seine Gliederung verloren.



(Fotomontage) Die nächsten Ausbausritte würden die ehemalige Hofstelle zum typischen Reihenhaus verkommen lassen.

Beispiele weiterentwickelter, traditioneller Bauformen

Hier sind einige positive Beispiele traditionell gebauter oder weiterentwickelter beziehungsweise neuinterpretierter Bauformen des Bauernhauses oder des Remisengebäudes abgebildet. Dabei ist vor allem auf die konstruktiven Dimensionen und Proportionen zu achten. Die ehemals bäuerliche Schlichtheit und Reduktion entstand durch das Zusammenspiel der Verwendung lokalverfügbarer Materialien und der Anwendung traditioneller Handwerkskunst. Das ablesbare Zusammenspiel zwischen dem Bewahren des Traditionellen und dem Schaffen von Neuem ist das Ziel jeder ernsthaften, kulturellen Weiterentwicklung.



Ein Neubau in Proportion, Material und Gliederung nach historischem Vorbild eines oberbay. Kleinbauernhauses

Durch die Verwendung des lokalen Werkstoffes Holz in weiterentwickelter Form wird eine neuzeitliche Ablesbarkeit des Gebäudes erreicht, das sich trotzdem nahtlos in Landschaft und baukultureller Umgebung einfügt.

Der Umgang mit dem bestehenden Gelände, die Verwendung ortsüblichen Materials, die Proportionen und schlichte, funktionsbezogene Gestaltung lassen an den baukulturellen Ursprung des bayerischen Oberlandes erinnern.

B) Satzung

Die Gemeinde Greiling erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet für sämtliche baulichen Anlagen. Sie gilt nicht in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3 Proportionen

Das Verhältnis der Hauptgebäudebreite zur Hauptgebäuelänge muss mindestens 1 / 1,25 betragen.

§ 4 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden

- (1) Definitionen Dachaufbauten
Die in § 4 geregelten Bauformen werden nachfolgend textlich und ergänzend im Anhang 1 bildlich definiert. Der Anhang ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.
 - a) Quergiebel
sind Anbauten, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, als selbstständige Bauteile wirken und mehr als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.
 - b) Standgiebel
sind Anbauten, die der Hauptfassade unselbstständig zugeordnet sind und weniger als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.
 - c) Zwerchgiebel
sind Dachaufbauten, die gegenüber der darunter liegenden Fassade nicht hervortreten, sondern flächengleich aus der Fassade hervortreten oder geringfügig gegenüber der Fassade zurückversetzt sind.
 - d) Dachgauben
sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Dachfenster.
 - e) Dacheinschnitte
sind nicht überdeckte, nach oben offene Ausschnitte in der Dachfläche zum Zweck der Errichtung eines Freisitzes (Dachloggia, Negativgaube, Dachterrasse, Dachbalcon usw.)

(2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten

Die in Absatz (1) definierten Dachaufbauten sind unzulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen 3 bis 6 nichts anderes ergibt.

(3) Anzahl von Dachaufbauten

Pro Gebäude ist maximal ein Dachaufbau zulässig.

(4) Kombination von Dachaufbauten

Die Kombination eines Dachaufbaus mit weiteren, vor die Außenwand des Dachaufbaus vortretenden Gebäudeteilen wie Erker, Wintergärten, Balkone und dergleichen, ist unzulässig.

(5) Standgiebel

Standgiebel sind unter Beachtung folgender Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindlichen Darstellungen in den Anhängen 2A und 2B verwiesen wird:

- a) Die Lage des Standgiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B) zu erfolgen.
Der Standgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
- b) Die maximale Tiefe des Standgiebels beträgt:
Haustyp A (siehe Anhang 2A) - 1,25 m
Haustyp B (siehe Anhang 2A) - 1,75 m
- c) Die maximale Breite des Standgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Standgiebels inkl. des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Standgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,5 m und maximal 5,0 m betragen.
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
- d) Der zulässige Dachüberstand des Standgiebels beträgt an der Traufe 20 - 50 cm.
- e) Die Dachneigung des Standgiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
- f) Der First des Standgiebels muss min. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- g) Bei der Realisierung eines Standgiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwandkante von min. 2,0 m einhalten.

(6) Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindlichen Darstellungen in den Anhängen 2A und 2B verwiesen wird:

- a) Die Lage des Zwerchgiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung zu erfolgen. Der Giebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
- b) Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Standgiebels inkl. des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des

Zwerchgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,5 m und maximal 5,0 m betragen.

Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.

- c) Der zulässige Dachüberstand des Zwerchgiebels beträgt an der Traufe 20 - 50 cm.
 - d) Die Dachneigung des Zwerchgiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
 - e) Der First des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - f) Bei der Realisierung eines Zwerchgiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwanddecke von min. 2,0 m einhalten.
- (7) Dachform
Zulässig sind bei Hauptbaukörpern einschließlich ihrer Dachaufbauten und Anbauten nur gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und durchlaufenden, mittig angeordnetem First. Eingangsüberdachungen sind auch in Pultform zulässig.
- (8) Dacheindeckung
Zulässig sind nur naturrote Dachpfannen oder Tonziegel.
Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden darf abweichend der oben festgelegten Regelungen das Dach in der Bestandsdeckung des zu sanierenden Daches gedeckt werden.
- (9) Dachüberstände
Der Mindestdachüberstand beträgt 0,5 m, der Maximaldachüberstand beträgt 1,5 m, soweit vorstehend nichts Abweichendes geregelt ist.
Dachüberstände im Sinne dieser Satzung werden waagrecht gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses ohne Dachrinne. Bei innenliegenden Dachrinnen bemisst sich der Abstand von der Außenwandkante bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses.
- (10) Balkone
a) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,50 m. Der Balkon darf mit seiner Tiefe nicht über den Dachüberstand des jeweiligen Hauptbaukörpers hinausragen.
b) Der Anbau eines Balkons an einem Dachaufbau ist unzulässig.
c) Brüstungen und Geländer sind aus Holz zu fertigen oder mit Holz zu bekleiden.
- (11) Farbgebung
Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.
- (12) Material der Fassade
a) Zulässig sind Holz- und Putzfassaden
b) Glasflächen sind nur bis zu einem prozentualen Anteil von 50% der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig. Für die Bemessung der Glasfläche gilt das Rohbaumaß der jeweiligen Fenster- oder Türöffnung.
Fenster sind nur in rechteckigen / quadratischen Formaten, Giebelverglasungen auch in dreieckigen Formaten zulässig. (siehe Anhang 3)

(13) Erker

Erker sind Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind, die sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen und die der Schaffung oder Erweiterung von Aufenthaltsräumen dienen. Unbeheizte Vorbauten, die nicht der Erweiterung des Wohnraums sondern der Überwinterung von Pflanzen dienen, sog. Wintergärten, sind nicht zulässig.

Erker sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindliche Darstellung im Anhang 4 verwiesen wird.

- a) Erker sind in Massivbauweise (verputzt oder Holzverschlagen), Holzbauweise sowie in Stahl- oder Aluminiumbauweise zugelassen. Konstruktionen aus Kunststoff sind ausgeschlossen. Stahl- und Aluminiumbauweisen sind an den Metalloberflächen außen durch Holzabdeckungen zu verblenden. Die Fassadenteile können dabei vollverglast ausgeführt werden.
- b) Die Kombination eines Erkers mit einem Dachaufbau ist ausgeschlossen.
- c) Der jeweilige Erker darf mit seiner Tiefe nicht über den Dachüberstand des jeweiligen Hauptbaukörpers hinausragen.
- d) Die minimale Breite des Erkers muss 2,0 m betragen und darf 5,0 m nicht überschreiten. Die maximale Breite des Erkers muss dabei kleiner als 1/3 der dahinterliegenden Außenwandlänge des Gebäudes sein.
- e) Der Erker muss von den Außenwandkanten des Gebäudes einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
- f) Erdgeschossige Erker sind durch einen Balkon zu überdecken. Der Erker darf die Tiefe des Balkons nicht überschreiten.
- g) Eigenständige Überdeckungen des Erkers (z.B. durch ein Pultdach) sind ausgeschlossen.

(14) Sockelgeschosse

Topographisch bedingte Sockelgeschosse sind gegenüber den darüber liegenden Geschossen in Farbe, Materialität und / oder Oberfläche deutlich erkennbar differenziert zu gestalten und zu gliedern.

(15) Terrassenüberdachungen / Pergolen

Eine Terrassenüberdachung ist eine eigenständige Konstruktion, die den witterungsgeschützten Aufenthalt (auch vor Regen und Schnee) auf Terrassen sicherstellen soll. Eine Pergola ist eine eigenständige Konstruktion, die lediglich der Verschattung dient und durch ihr offenes Lamellendach mittels Lichtbrechung die darunterliegende Terrassenfläche verschattet.

Terrassenüberdachungen / Pergolen sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

- a) Terrassenüberdachungen / Pergolen sind ausschließlich in Holzbauweise zulässig
- b) Die Terrassenüberdachung / Pergola darf, ab der Kante der Außenwand des Erdgeschosses gemessen eine Tiefe von 3 Meter nicht überschreiten
- c) Terrassenüberdachungen / Pergolen sind in Flachdachbauweise auszuführen (max. 10° Neigung)

- d) Dacheindeckungen sind ausschließlich in Glas oder in extensiver oder intensiver Begrünung zulässig

§ 5 Dachgestaltung und Fassaden von Nebengebäuden

- (1) Dachform
zulässig sind
 - a) gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-30° und durchlaufendem, mittig angeordnetem First.
 - b) extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer.
 - c) begrünte Flachdächer, auch für untergeordnete Zwischen – und Verbindungs-baukörpern. Flachdächer sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°
- (2) Dacheindeckung
zulässig sind nur naturrote Dachpfannen oder Tonziegel sowie Blecheindeckungen in naturrot, braun und dunkleren Grautönen.
Bei Flachdächern: extensive oder intensive Vegetationseindeckungen.
- (3) Dachüberstände
Mindestdachüberstand 0,5 m.
Bei Flachdächern nach §5 Abs. 1 sind Dachüberstände von 0 – 100cm zugelassen.
Dachüberstände im Sinne dieser Satzung werden waagrecht gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses ohne Dachrinne. Bei innenliegenden Dachrinnen bemisst sich der Abstand von der Außenwandkante bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses.
- (4) Farbgebung
Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.
- (5) Material der Fassade
 - a) Zulässig sind Holz- und Putzfassaden.
 - b) Glasflächen sind nur bis zu einem prozentualen Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig. Für die Bemessung der Glasfläche gilt das Rohbaumaß der jeweiligen Fenster- oder Türöffnung. Fenster sind nur in rechteckigen/quadratischen Formaten zulässig. Giebelverglasungen sind unzulässig.

§ 6 Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme

- (1) Die Module von Solarenergieanlagen (z. B. Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Sie müssen in die Dachhaut integriert sein oder flach auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.
PV-Module als Fassadenelemente sind nicht zulässig.

- (2) PV-Module sind im Bereich der Brüstung von Balkonen bis zu einer Fläche von 4m² pro Hausseite zulässig. Die Module müssen bündig mit der Brüstung abschließen und plan am Balkon anliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

§ 7 Freiflächen

Befestigte Flächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen sein und dürfen keine homogene Fortführung des Straßenbelages in die Privatflächen darstellen. Die nicht mit Gebäuden, vergleichbaren baulichen Anlagen oder befestigten Wegen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen.

§ 8 Stützmauern und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Die natürliche Topographie ist zu erhalten.

Stützmauern sind aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder bearbeiteten Betonwänden (gespitzt, gestockt usw.) zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden. Ausgeschlossen sind Mauern aus Drahtkörben (sog. Gabionen).

§ 9 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur sockellose, offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 100 cm über dem natürlichen Gelände des Baugrundstücks zulässig. Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von 200cm zulässig.

Es wird unverbindlich darauf hingewiesen, dass sich – insbesondere zur Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke – aus den entsprechenden Vorgaben der Bayerischen Bauordnung das Erfordernis ergeben kann, die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche von Einfriedungen freizuhalten. Hingewiesen wird auch auf die notwendigen Grenzabstände von Pflanzungen und insbesondere Hecken zu benachbarten Grundstücksflächen auf der Grundlage des AGBGB.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Definition
Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sowie Werbung an ortsfesten baulichen Anlagen.

Zu den baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung zählen auch Markisen, Leuchtkästen, Schriftzüge und Werbefahnen
- (2) Gegenstand
Diese Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt insoweit besondere Anforderungen
- (3) Allgemeine Anforderungen
Für die Gestaltung der Werbeanlagen gilt Art. 8 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- a) Die dort festgesetzten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt:
- bei regelloser Anbringung,

- bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
- bei störender Wirkung durch Größe, Lage, Farbton oder Material, die sich nicht am Bestand der Architektur und des umgebenden Straßenraumes orientieren,
- wenn Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedeckt oder überschritten werden,
- wenn die Werbeanlagen unansehnlich, beschädigt, entstellt oder verschmutzt sind.

b) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

§11 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO zugelassen werden, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder seines Altbestandes begründet sind.

Ebenso können Abweichungen gewährt werden, wenn eine den Anforderungen dieser Satzung vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird.

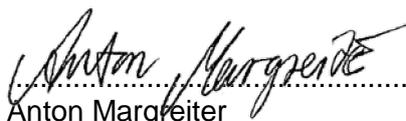
§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit i.S. des Art 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.07.2024 in Kraft.

Greiling, den 12.06.2024



Anton Margreiter
1. Bürgermeister

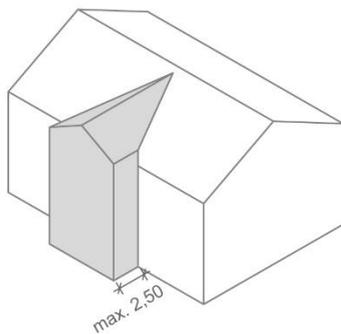


C) Anhang

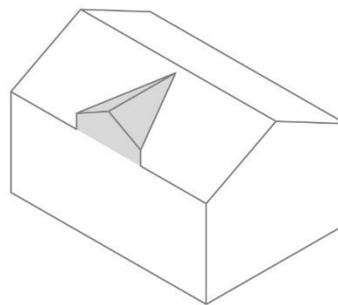
Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition Dachaufbauten“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

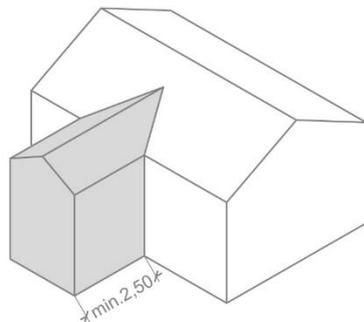
Systemdarstellung Definition Standgiebel



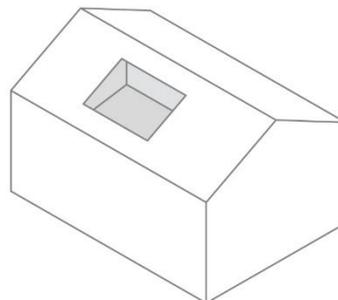
Systemdarstellung Definition Zwerchgiebel



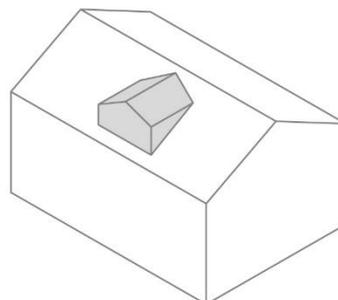
Systemdarstellung Definition Quergiebel



Systemdarstellung Definition Dacheinschnitt

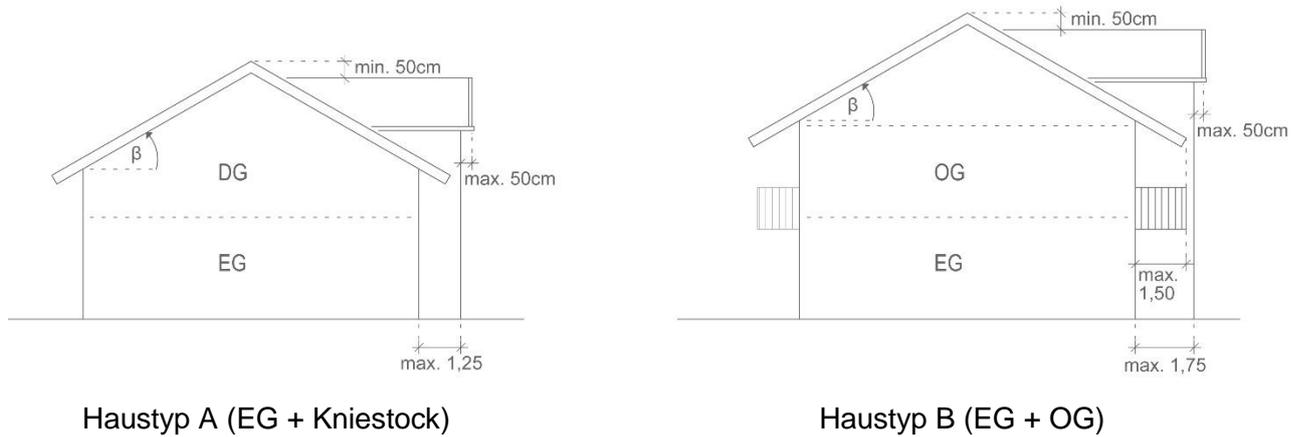


Systemdarstellung Definition Dachgaube



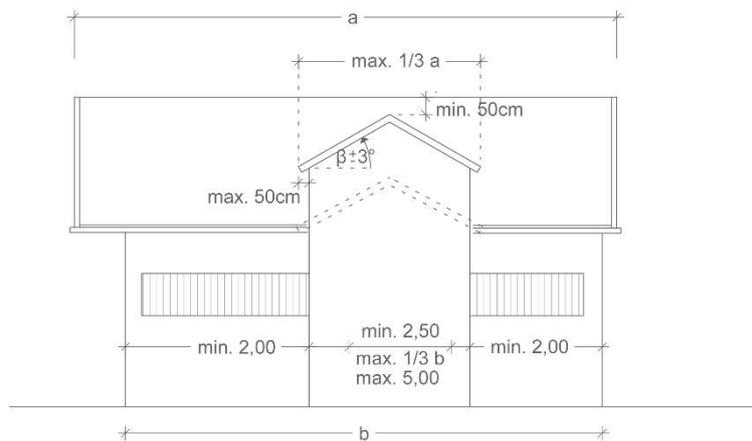
Anhang 2A – zu §4 Abs. 5b) „Tiefe von Standgiebeln nach Haustypen“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



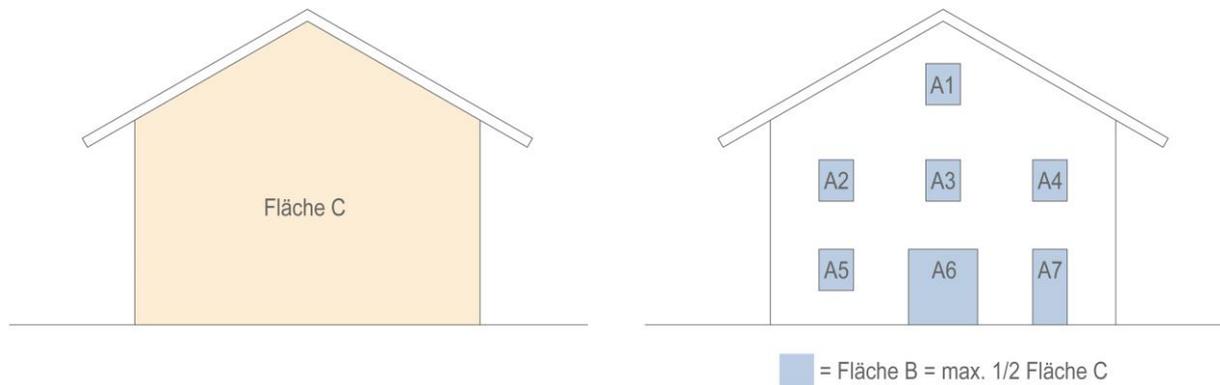
Anhang 2B – zu §4 Abs. 3, 5, 6 und „Lage von Dachaufbauten“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



Anhang 3 – zu §4 Abs. 12 und §5 Abs. 5 „Material der Fassade“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



Anhang 4 – zu §4 Abs. 13

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

