

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und  
Stellplätzen der Gemeinde Sachsenkam,  
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

---

## Zielvorstellung:

Die Gemeinde Sachsenkam will durch planerische und gestalterische Regelungen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichern und – wo nötig – verbessern.

Insbesondere wird angestrebt:

- Die baulichen Anlagen sollen zusammen mit den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke die typischen Merkmale der voralpenländischen Landschaft und Ortsbilder erhalten und – wo notwendig – stärken und verbessern.

Landschaftsgebundene, voralpenländische und ortstypische Bauelemente sind we-  
sensmäßig zu übernehmen. Eine rücksichtsvolle Umsetzung in die zeitgemäße  
Architektur ist möglich.

- Bauliche Anlagen müssen sich bezüglich ihrer Situierung auf dem Grundstück, ihrer Größe, Proportion, Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung und ihrer (Fassaden-) Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen. Sie müssen sich an das vorhandene Gelände anpassen (nicht umgekehrt) und dürfen (für das Orts- und Landschaftsbild) topographische Gegebenheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde Sachsenkam auf Grund Art. 91 Abs.1 und Abs.2 und Art.89 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, zuletzt geändert durch §1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07.08.2003 sowie Art. 23 GO folgende

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ORTSGESTALTUNG, ZU ABSTANDSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN (Ortsgestaltungssatzung)

### **1. Geltungsbereich**

- 1.1. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet für sämtliche künftigen Anlagen und Veränderungen an baulichen Anlagen mit Ausnahme des Gewerbegebietes.

Die Bedürfnisse landwirtschaftlicher Betriebe sind besonders zu berücksichtigen.

## **2. Verhältnis zu Bebauungsplänen**

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

## **3. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußböden über Gelände**

- 3.1. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art.10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2. Die Genehmigung der Rohdeckenoberkante bedarf einer Schnurgerüstabnahme durch den Gemeinderat. Außerdem darf die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss höchstens 25cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3. Bei Hanglagen, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Abweichungen von Ziffer 3.2 zugelassen werden.

## **4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

- 4.1. Einfache, rechteckige Grundform ohne Einschnürungen, untergeordnete Vor- und Rücksprünge sind zugelassen.  
Verhältnis zwischen Baukörperbreite zu Baukörperlänge:  
Breite : Länge = 1 : 1,4 - 1,7
- 4.2. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper, d.h. mit betont waagrechter Gliederung auszubilden.
- 4.3. An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Die Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude in der Größe untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.  
Neben der Garage ist nur noch 1 Nebengebäude möglich.

## **5. Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume**

- 5.1. Vor Garagen und eingefriedeten Grundstückszufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur Grundstücksgrenze einzuhalten, wenn diese direkt von

der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden. Der Stauraum muß auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

## **6. Stellplätze**

- 6.1. Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 Stellplätze nachzuweisen. Je 3 Wohneinheiten ist noch ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

## **7. Gebäude mit Kniestock**

- 7.1. Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß zulässig.

## **8. Dachform, Dachneigung und –gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen**

- 8.1. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern und dem First durchlaufend und mittig über dem Grundbaukörper zu versehen. Bei Haupt- und Nebengebäude ist eine beidseitig gleiche Dachneigung von 24 – 26 Grad zulässig, bei Garagen bis zu 30 Grad.

- 8.2. Flachdachgaragen bedürfen der besonderen Genehmigung durch die Gemeinde.

Grenzgaragen i.S. von Art. 7 (4) BayBO sollten mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist.

Grenzgaragen dürfen traufseitig zur Nachbargrenze errichtet werden, wenn ein (profilgleicher) Anbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich oder unwahrscheinlich ist. Auch in diesem Fall sind die Grenzgaragen allseitig mit einem Dachüberstand von 0,50 m zu versehen.

Garagen – ohne direkte Zufahrt von der Straße aus – müssen von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

- 8.3. Einzelgaragen, die mit ihrer Längsseite (direkt) mit dem Hauptgebäude verbunden und maximal 3,5 m breit sind, dürfen auch mit einem Pultdach versehen werden.
- 8.4. Die im Art. 7 (4) BayBO an der Grenze zulässigen (freistehenden) Nebengebäude mit max. 20 qm Grundfläche sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln.
- 8.5. Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziffer 8.1. vorgesehen, können

zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Anpassung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen (z.B. Hanglage) erforderlich ist.

## **9. Dachflächen und Dachaufbauten**

- 9.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m, waagrecht gemessen, zu versehen.  
Die Dächer von Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m zu versehen.  
Punkt 8.4. bleibt hiervon unberührt.
- 9.2. Als Material für Dachdeckung sind rote Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.
- 9.3. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

## **10. Außenwände**

- 10.1. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Holzblockbauweise ist zulässig.  
Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 10.2. Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff, Steinverkleidungen, Mosaik- oder Keramikverkleidung, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen sind nicht zulässig.
- 10.3. Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 10.4. Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- 10.5. Fensterlose Hausseiten sind bei Hauptgebäuden allgemein, bei sonstigen Gebäuden mit einer Wandhöhe über 3,00 m, unzulässig.

## **11. Farbgebung**

- 11.1. Als Fassadefarbe sind helle Farbtöne (gebrochenes weiß) zulässig.  
Holzfassaden sind naturbelassen oder holzfarben zu halten.  
Fensterläden sind naturbelassen zu halten.  
Als farbige Gestaltung sind nur Holzfarben oder Grüntöne zulässig.

## **12. Gestaltung der unbebauten Flächen**

12.1. Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten bzw. mit Genehmigung der Gemeinde zu ersetzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind heimische Hölzer zu verwenden.

Thujenhecken sind als Einfriedung nicht zulässig.

Bei Anpflanzung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche ist Sorge zu tragen, dass die Außenkante der Anpflanzung 0,50m von der Grundstücksgrenze zurück bleibt. Diese darf eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

12.2. Es sind wasserdurchlässige Beläge, z.B. Rasengittersteine, zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Gewerbe Flächen und Landwirtschaftliche Flächen. Es muss sichergestellt werden, dass das Regenwasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen rinnt. Bei Gefällen muss eine Rinne angebracht werden um zu gewährleisten, dass das Wasser auf dem eigenen Grundstück versickert.

## **13. Einfriedung**

13.1. Als Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:  
Holzzäune mit Holzpfosten und Anpflanzungen heimischer Pflanzenarten;  
Alle Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Anpflanzungen, dürfen eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten.  
Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.  
Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen auch aus Maschendraht bestehen, der mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen ist. Rohrmatten, Kunststoffmatten und Holzwände dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

13.2. An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune, soweit überhaupt zulässig, eine Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. der Straße nicht überschreiten. Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 1,0 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.

13.3. Terrassentrennwände sind nur in Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,90m und einer Tiefe von max. 1,30m zulässig.

13.4. Unbebaute Flächen dürfen nicht verrümpelt werden.

## **14. Fenster, Türen und Balkone**

14.1. Fenster sind als Rechtecke, 2-flügelig und mit starkem Mittelteil auszuführen. Sprossen sind wünschenswert.

14.2. Türen, Garagentore und Fenster sind in Holz oder Holzoptik auszuführen.

- 14.3. Balkone und Lauben sind in Holzbauweise mit senkrechter Verbretterung und schlichten Zierformen auszuführen. Die Gestaltung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

## **15. Schaufenster**

- 15.1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen sich in Größe, Form und Gliederung dem Gebäude und seinen Gestaltungselementen unterordnen. Die Schaufensterkonstruktion ist hinter die äußere Fassadenflucht des Erdgeschosses zu setzen.

## **16. Werbeanlagen**

- 16.1. Selbstleuchtende Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

## **17. Solaranlagen (nicht an Baudenkmalern)**

- 17.1. Aktive Solaranlagen:

Ausnahmsweise können für Dächer und Fassaden andere Materialien, als nach Ziffer 9 und 10 gefordert, zugelassen werden, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Erscheinungsbild des Gebäudes integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Aufständierungen von Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen sind untersagt.

- 17.2. Passive Solaranlagen:

Wintergärten und Glasveranden zur passiven Solarenergiegewinnung sind wie folgt zu gestalten: Verglaste Pfosten - /Riegelkonstruktion in Holz oder holzfarbig angepasstem Material; Größe der durch Sprossen ungegliederten Glasfläche maximal 1,00 qm; maximale Tiefe 2,5 m.

## **18. Abweichungen**

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 70 BayBO von Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Sachsenkam zugelassen werden.

## **19. Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 bis 17 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO geahndet.

## **20. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

Sachsenkam, 21.12.2005

Gast  
1. Bürgermeister