



# GEMEINDE UFFING A. STAFFELSEE

## **Begründung**

### **zur Ortsgestaltungssatzung**

**vom 15. 03. 2006**

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee will ihren bodenständigen dörflichen Charakter erhalten, ggf. auch wiederherstellen und demgemäß entgegenwirken, wo dieses Ziel durch fremdartige gestalterische Einflüsse oder durch Auswirkungen des bestehenden Baudrucks gefährdet wird.

Insbesondere wird angestrebt:

- Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild durchgehend voralpenländischer Prägung ergeben.
- Landschaftsgebundene, regionale Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übersetzen.
- Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.
- Die topographische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden. In begründeten Fällen sind Veränderungen des Geländes ausnahmsweise möglich, wenn sie hinsichtlich Höhe, Fläche, Tiefe von untergeordneter Bedeutung sind und im Freiflächenplan aufgezeigt wird, durch welche Maßnahmen ein natürlich wirkender Geländeverlauf wieder hergestellt werden soll.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses soll nur in geringem Maß über der Geländeoberfläche angelegt werden. Bei Hanglagen, in Senken, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen Ausnahmen zugelassen werden, wenn planlich nachgewiesen wird, in welcher Weise die Zielsetzungen der örtlichen Bauvorschrift (liegende Baukörper, keine hässlichen Kellersockelgeschosse talseitig) erhalten bleiben.

## **Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee**

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee erlässt aufgrund Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende örtliche Bauvorschrift zur Form, zu den Abmessungen und zur weiteren Außengestaltung von Gebäuden, zu Vorgärten und Grundstückszufahrten sowie zur erforderlichen Zahl von Stellplätzen und ihren Ablösebeiträgen als Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete.
2. Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

### **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutz**

1. Festsetzungen durch Bebauungsplan sowie Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.
2. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

### **§ 3 Form und Abmessungen von Baukörpern**

1. Hauptgebäude sind auf einfacher rechteckiger Grundrissform als lang gestreckter Baukörper zu entwickeln, wobei die Traufseite um mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein muss.
2. An- und Nebenbauten müssen sich in Form und Maßstab dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Die äußere Gestaltung muss auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

#### § 4 Fassaden

1. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzverschalung auszuführen. Putzfassaden sind mit hellen Anstrichen zu versehen (Grundton weiß). Holzflächen sollen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden.
2. Flächige Fassadenverglasungen und Fassadenkollektoren müssen sich in das Gesamterscheinungsbild einfügen und entsprechend gegliedert werden.
3. Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden sind in stehenden Formaten auszuführen und ab einer Rohbaubreite von 1,10 m vertikal zu unterteilen; Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden sind mit Fensterläden zu versehen.
4. Wintergärten müssen gegenüber der jeweiligen Außenwand untergeordnet sein. Die Ausladung darf höchstens 2,5 m vor der Außenwand betragen. Die Dachhaut des Hauptgebäudes darf nicht durch Wintergärten eingeschnitten werden. Wintergärten dürfen nicht um die Gebäudeecken des Hauptgebäudes herumgeführt werden.
5. Erker dürfen nicht mehr als 0,70 m über die Gebäudeumfassung hinausragen. Pro Hauptgebäude ist nur ein Erker zulässig; bei Doppelhäusern ist ein Erker je Haushälfte zulässig.

#### § 5 Dachgestaltung

1. Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° - 28° und mittigem First zu versehen.
2. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
3. Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen mind. 0,8 m, bei Nebengebäuden mind. 0,5 m betragen.
4. Bei der Dachdeckung sind als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden.
5. Abmessungen von Kniestöcken  
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohdecke bis zum Einschnitt der Dachsparrenunterkante in die Außenwandflucht.  
Bei versetzten Außenwänden gilt das längere Wandbauteil als Außenwandflucht.

Zweigeschossige Gebäude dürfen  
bei einer Gebäudebreite bis 10,0 m      max. 0,40 m Kniestockhöhe  
und bei einer Gebäudebreite über 10,0 m      max. 0,60 m Kniestockhöhe  
haben.

#### 6. Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben sind bei Dachneigungen des Hauptdaches

- über 28° zulässig,
- zwischen 24° und 28° ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Form, Abmessungen, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen,
- unter 24° nicht zulässig.

Dachgauben müssen in der Stirnansicht ein stehendes Format erhalten.

Die Außenmaßbreite einer Gaube darf 1,30 m nicht überschreiten.

Aneinandergebaute Gauben sind unzulässig.

Pro 6,0 m Hauslänge darf maximal 1 Gaube errichtet werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 7. Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren:

Die Bauteile müssen flächeneben in der Dachfläche oder auf Dachflächen aufliegen.

#### 8. Zwerchgiebel, Quergiebel, Widerkehre:

Definitionen:

Zwerch- und Quergiebel sind Dachvorbauten bis zur Außenwandflucht in haus- bzw. giebelförmiger Ausführung.

Im Sinne dieser Bestimmungen gelten auch traufseitige Anbauten an den Hauptbaukörper mit gegenläufigem Dach und Ausladung von unter 3,0 m als Zwerchgiebel (Vorbau) bzw. Quergiebel (Vorbau).

Im Sinne dieser Bestimmungen gelten traufseitige Anbauten an den Hauptbaukörper mit gegenläufigem Dach und Ausladung von mind. 3,0 m als Widerkehre.

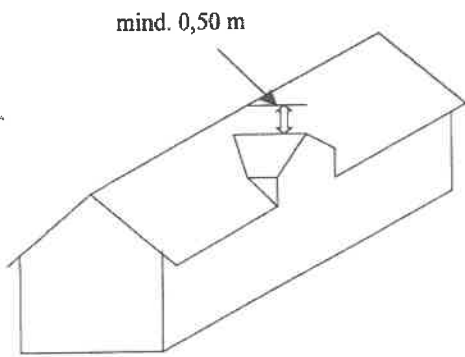
Pro Hauptgebäude darf grundsätzlich nur ein Zwerchgiebel, ein Quergiebel oder eine Widerkehre angeordnet werden.

Das Erscheinungsbild muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden, sich unterordnend in das Hauptdach einfügen und die gestalterischen Gliederungen der darunter liegenden Geschosse aufnehmen.

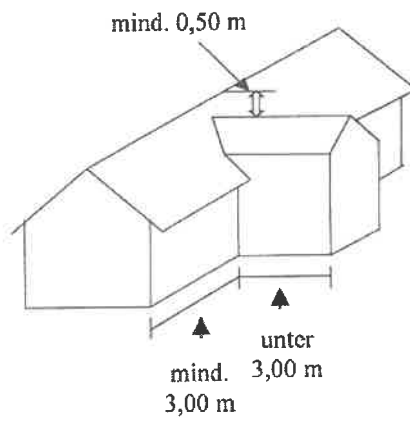
Zwerchgiebel oder Quergiebel sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

- Der Zwerch- bzw. Quergiebel darf maximal 1/3 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.
- Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 3,00 m betragen.
- Der First muss mindestens 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers angeordnet werden.
- Die Dachneigung darf höchstens 2° von der des Hauptbaukörpers abweichen.

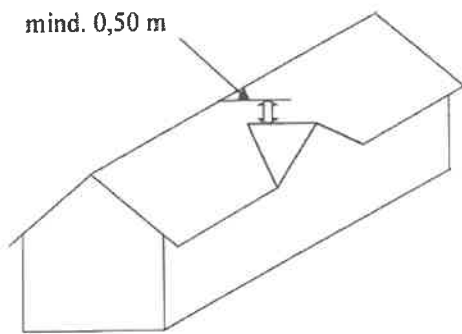
Zwerchgiebel



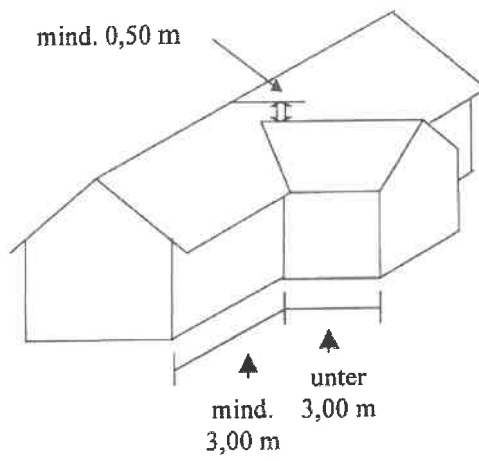
Zwerchgiebelvorbau



Quergiebel

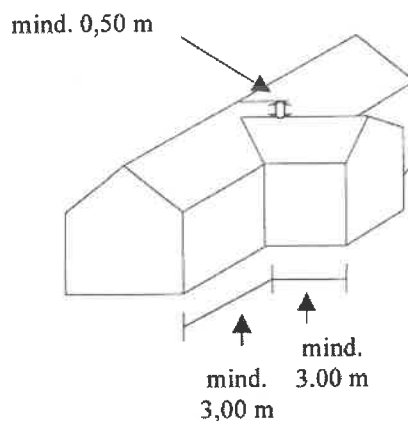


Quergiebelvorbau



Widerkehren sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Ausführung muss in Massivbauweise wie beim Hauptbaukörper erfolgen (nicht bloße Balkonkonstruktion).
- Die Breite darf höchstens die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Dachneigung darf höchstens  $2^\circ$  von der des Hauptbaukörpers abweichen.
- Der First muss mindestens 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers angeordnet werden.
- Die Trauflinie muss höhengleich mit der des Hauptbaukörpers sein.
- Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 3,00 m betragen.
- Pro Hauptbaukörper darf nur 1 Widerkehre errichtet werden; daneben sind keine Gauben, Quergiebel und Zwerchgiebel zulässig.



Widerkehre

## § 6

### Höhenlage und Gebäude

1. Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,35 m über dem tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche angelegt werden.
3. Geschosse, die unter dem natürlichen Gelände liegen, dürfen nicht freigelegt werden.
4. Fenster, die unter natürlichem Gelände liegen, müssen Lichtschächte erhalten.

## § 7

### Regelung zur Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

1. Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die
  - a) auf oder an Gebäuden mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen,
  - b) in sonstiger Form im Innenbereich (z. B. Masten) errichtet werden und nicht unter Buchst. a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (incl. Träger).

- Bei der Errichtung und Aufstellung von Parabolantennen ist zu beachten, dass sie möglichst unauffällig am Haus bzw. im Grundstück anzubringen sind. Pro Haus ist nur eine Parabolantenne gestattet. Die Farbe der Parabolantennen ist der Umgebung (Dachhaut, Garten ect.) anzupassen. Die Parabolantennen dürfen nicht mehr als 0,90 m Durchmesser haben.

## § 8

### Einfriedungen, Grundstückszufahrten, Vorgärten

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und sind in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.  
Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe hinterpflanzt werden.  
Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 1,60 m hoch sein. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Grundstückszufahrten  
Einzelzufahrten sind zulässig mit höchstens 6,00 m Breite. Die Summe der Breiten der Ein- und Ausfahrten eines mit Hauptgebäuden bebaubaren Grundstücks darf höchstens 7,50 m betragen.
- Vorgartenbereiche dürfen bis zu einer Tiefe von 2,00 m ab der vorderen Grundstücksgrenze nicht bebaut und nicht als Lagerflächen genutzt werden.

## § 9

### Stellplätze, Garagen

- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten gilt der Entwurf der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, der als Anlage beigefügt ist.
- In reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Ortsteilen mit vergleichbarer Nutzung dürfen je Baugrundstück max. 8 oberirdische Stell-/Garagenplätze angeordnet werden.  
Die Oberflächen oberirdischer Stellplätze sollen dauerhaft wasserdurchlässig ausgebildet werden.  
Tiefgaragenabfahrten sind in der Art eines Garagengebäudes zu überdecken.
- Wenn bei einem überwiegend gewerblichen Vorhaben im Bereich des Ortskerns von Uffing nachweislich ein erforderlicher Stellplatz nicht beigebracht werden kann, kann die Gemeinde diesen Stellplatz zu einem Betrag von 10.000,00 € ablösen. Als Ortskern gelten Grundstücke, die an die Hauptstraße oder die Kirchstraße angrenzen.

! aufgehoben  
vgl. Stellplatzsitzung

! aufgehoben  
vgl. Stellplatzsitzung

## § 10 Baumschutz

In Gebieten nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) und nach § 34 BauGB (Innenbereich) dürfen für das Straßen- und Ortsbild bedeutsame Laubbäume nicht beseitigt, beschädigt und nicht unterbaut werden. Als derart bedeutsam gelten Laubbäume, die gemessen an 1 m Höhe über dem angrenzenden gewachsenen Boden einen Stammumfang von mindestens 1,50 m erreichen.

## § 11 Abweichungen

1. Von den §§ 3 - 9 dieser Satzung können Abweichungen gewährt werden, und zwar insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie bei gewerblichen Vorhaben und bei Sonderbauten im Sinne des Art. 2 BayBO.
2. Abweichend von § 10 dieser Satzung ist die Beseitigung von Bäumen möglich, wenn die Gemeinde feststellt, dass die Vitalität bzw. die Standsicherheit des Baumes gefährdet ist, oder wenn die bauliche Nutzung eines Grundstückes unverhältnismäßig erschwert wird.

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Artikels 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden.

## § 13 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung vom 23. 04. 2002 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28. 01. 2003 außer Kraft.

Uffing a. Staffelsee, 15. 03. 2006  
Gemeinde Uffing a. Staffelsee

J. Piegsa  
Erster Bürgermeister

