

**Ortsgestaltungssatzung
der Gemeinde Uffing a. Staffelsee**

für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans

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 als Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet des städtebaulichen Rahmenplanes, bei dem es sich um den historischen Ortskern handelt, siehe Anlage 1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie 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 einem einfachen rechteckigen Grundriss, als lang gestreckte Baukörper zu entwickeln, wobei die Traufseite um mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein muss.
2. Die Gebäudetypen und die damit verbundene Höhenentwicklung ist dem Plan Haustypen zu entnehmen, siehe Anlage 1.
3. An- und Nebenbauten müssen sich in Form und Maßstab dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.
4. Haupt- und Nebengebäude müssen gestalterisch eine Einheit bilden.

**§ 4
Fassaden**

1. Außenwände sind zu verputzen und in vertikaler Holzverschalung auszuführen.
 - 1.1 Putzfassaden sind nur in weiß und creme zulässig.
 - 1.2 Holzfassaden und / oder -teile sind nur in hellen Naturholztönen zulässig.
2. Putz-, Holzfassadenausführung für Um- / Ersatz- und Neubauten sind wie folgt zulässig:

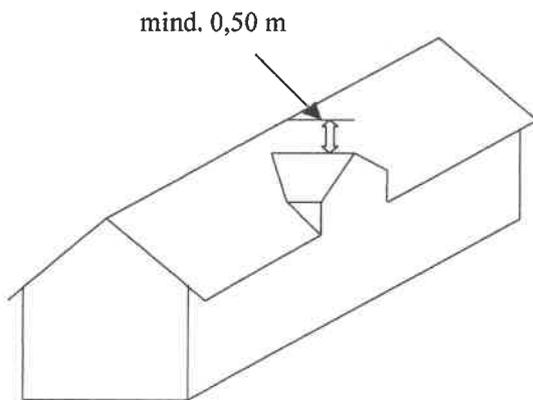
3. Wohnteil überwiegend in Putz und ehem. Stall- /Stadelteil mit senkrechter Holzverschalung, 1/3 der Gebäudelänge komplett in Putz, vgl. ehem. Wohnteil, und der Rest entweder:
 - 3.1 im Erdgeschoss in Putz und das Obergeschoss mit senkrechter Holzverschalung,
 - 3.2 der komplett mit senkrechter Holzverschalung, oder Erdgeschoss als Putzbau und Obergeschoss und Dachgeschoss als Holzbau (Blockbau), jedoch nicht als Rundlinge ausgeführt.
4. Kollektoren an den Fassaden, Ganzglasfassaden oder Metallfassaden sind nicht zulässig. Glasfassaden können für eine gewerbliche Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Fenster und Fenstertüren – in Putzfassaden – sind in stehenden Formaten auszuführen und ab einer Rohbaubreite von 1,10 m senkrecht zu unterteilen; Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden sind mit Fensterläden zu versehen.
6. Wintergärten
 - 6.1 Wintergärten müssen gegenüber der jeweiligen Außenwand untergeordnet sein und sind nur im Erdgeschoss zulässig.
 - 6.2 Die Ausladung darf höchstens 2,5 m vor die Außenwand betragen.
 - 6.3 die Dachhaut des Hauptgebäudes darf nicht durch Wintergärten eingeschnitten werden.
 - 6.4 Sie dürfen nicht um die Gebäudeecken des Hauptgebäudes geführt werden.
 - 6.5 Sind generell nur an den, der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig, ausgenommen die bereits Bestehenden, diese dürfen auch zukünftig gemäß dem Bestand wieder errichtet werden.
7. Es sind nur Vorbauten als Eingangseinhausungen, mit einer max. Breite und Länge von 1,50 m zulässig.

§ 5 Dachgestaltung

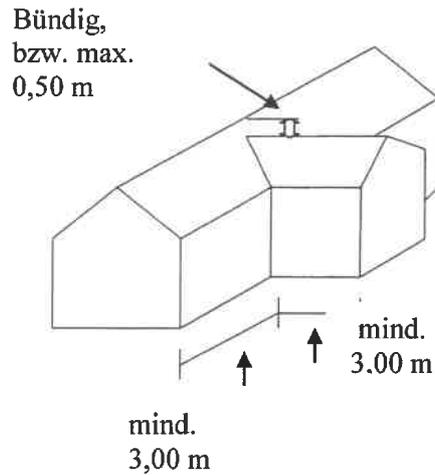
1. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach und einem mittig verlaufenden First auszubilden.
 - 1.1 Dies trifft auch für Nebengebäude zu, die bereits ein Satteldach haben.
 - 1.2 Flachdächer sind nicht zulässig, ansonsten ist die Dachform dem Bestand anzupassen, bzw. siehe Anlage 2 (Skizze Maulaufreißer).
2. Die Dachneigung der Hauptgebäude ist dem jeweiligen Haustyp zu entnehmen, siehe hierzu Plan Haustypen, siehe Anlage 1.
3. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
4. Dachüberstände müssen,
 - bei Hauptgebäuden mind. 0,80 m, max. 1,80 m
 - bei Nebengebäuden mind. 0,50 m, max. 1,00 m betragen.
5. Bei der Dachdeckung sind als Eindeckmaterial **ausschließlich** naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zulässig.
6. Dachgauben
 - 6.1 Dachgauben können beim Hauptdach unter 30° nur bei Umnutzungen im Bestand ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 6.2 Als Dachgauben sind nur Giebelgauben in stehendem Format Verhältnis B/H mind. 1:1,2 zulässig.
 - die Außenmaßbreite einer Gaube darf 1,30 m nicht überschreiten,
 - vertikal und/oder horizontal aneinandergebaute Gauben sind unzulässig,
 - pro volle 6,0 m Hauslänge darf maximal 1 Gaube errichtet werden,
 - Gauben müssen mind. 4,00 m von der Gebäudekante (Giebel) entfernt sitzen.

- in der 2. Dachgeschossebene sind, falls erforderlich nur notwendige Ausstiege bzw. Befensterungen für Kaminkehrer zulässig.
7. Dacheinschnitte, Dachterrassen und Balkone in den Dachflächen, auch ausklappbare sind nicht zulässig.
8. Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachverglasungen:
- müssen flächeneben in der Dachfläche oder auf Dachflächen aufliegen,
 - müssen eine geschlossene, rechteckige Einheit bilden,
 - es dürfen weder zwei oder mehr Dachflächenfenster neben- und /oder übereinander sitzen,
 - in der 2. Dachgeschossebene sind nur notwendige Austritte und Öffnungen zulässig, ausnahmsweise kann bei Umnutzungen im Bestand davon abgewichen werden.
 - Dachflächenfenster sind nur im stehenden Format von max. 1,00m x 1,20m (B/H) zulässig.
9. Zwerchgiebel, Widerkehre
- je Gebäudeeinheit ist grundsätzlich nur ein Zwerchgiebel oder eine Widerkehre zulässig.
 - das Erscheinungsbild muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden, sich unterordnen und in das Hauptdach einfügen, sowie die Fassadengliederungen der darunterliegenden Geschosse aufnehmen.
- 9.1 Zwerchgiebel liegen in der Flucht der traufseitigen Vorderkante des Gebäudes, im Gegensatz zur Widerkehre.
- 9.2 Zwerchgiebel sind wie folgt zulässig:
- dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge breit sein,
 - der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 3,00 m betragen,
 - abgeständerte Balkonkonstruktionen sind nicht zulässig,
 - der First muss mindestens 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers liegen,
 - die Dachneigung darf höchstens 2° von der des Hauptbaukörpers abweichen.
- 9.3 Widerkehren sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:
- die Ausführung muss in Massivbauweise wie beim Hauptbaukörper erfolgen,
 - reine Balkonkonstruktionen und abgeständerte Balkonkonstruktionen sind nicht zulässig,
 - die Breite darf die Giebelbreite des Hauptdaches nicht überschreiten,
 - diese müssen eine Ausladung von mind. 3,00 haben,
 - die Dachneigung darf höchstens 2° von der des Hauptbaukörpers abweichen,
 - der First muss in der Flucht der Firstlinie des Hauptbaukörpers liegen, ausnahmsweise max. 50 cm darunter liegend.
 - die Trauflinie muss höhengleich mit der des Hauptbaukörpers sein,
 - der Abstand von den Gebäudeecken muss entweder mind. 3,00 m betragen, oder bündig mit diesen sitzen,
 - pro Hauptbaukörper darf nur eine Widerkehre errichtet werden; es sind keine weiteren Dachaufbauten/-einbauten zulässig.

Zwerchgiebel



Beispiel einer Widerkehr



§ 6 Balkone

1. Balkone sind im Zuge von Umnutzungen generell – wie im Bestand vorhanden – zulässig.
2. Balkone sind im DG (giebelseitig), nur so tief wie der Dachüberstand, zulässig.
3. In den anderen Geschossen sind Balkone nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig, max. Tiefe 1,20 m.
4. Balkongeländer sind nur in Holzausführung, nicht geschlossen und nur in senkrechter Anordnung der Latten – regionaltypisch – zulässig. Bereits vorhandene historische Balkone (älter als 50 Jahre), dürfen auch im Falle eines Neubaus, wieder verwendet werden
5. Balkone dürfen nicht eingehaust (geschlossen) werden.

§ 7 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.

§ 8 Regelung zur Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

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.

§ 9 Einfriedungen, Grundstückszufahrten, Vorgärten

1. 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.
2. Es sind keine geschlossenen Wände (Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten, Gabionen) als Einfriedungen zulässig. Des Weiteren sind auch keine Thujen-, Scheinzypressen- und Fichtenhecken zulässig.
3. Hecken sind nur freiwachsend zulässig, Hecken in Formschnitt sind generell unzulässig.
4. Gabionen sind auch nicht als Mauern, oder Sockel, auch nicht zur Überwindung der vorhandenen Topografie im Sichtbereich der Straßen zulässig, im Gartenbereich (straßenseitig) müssen Gabionen komplett begrünt werden.
5. Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie mit freiwachsenden Hecken in entsprechender Höhe hinterpflanzt werden.
6. Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 1,60 m hoch sein, sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
7. Mauersockel sind nur zur Überwindung der Topografie zulässig.
8. Grundstückszufahrten
- 8.1 Einzel- und Stellplatzzufahrten sind bis zu einer max. Breite von 6,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der Ein- und Ausfahrten eines mit Hauptgebäuden bebaubaren Grundstücks darf höchstens 7,50 m betragen.

8.2 generell ist nur eine Zufahrt (Aus-/Einfahrt je Grundstück) zulässig, aus topographischen oder erschließungstechnischen Gründen können max. 2 Zufahrten ausnahmsweise zugelassen werden,

§ 10 Stellplätze, Garagen

1. Es sind max. 5 offene oberirdische Stellplätze zulässig.
Bei mehr als 4 offenen Stellplätzen muss nach 3 Stellplätzen eine Gliederung mit einem Baum (Halbstamm - Astansatz mind. 2,00 m) in einen Pflanzbereich mit einer Mindestbreite von 1,50 m erfolgen.
2. Die Oberflächen oberirdischer Stellplätze sowie deren Zufahrten müssen dauerhaft wasserdurchlässig ausgebildet werden.
3. Tiefgaragenabfahrten sind entweder in das Hauptgebäude zu integrieren, oder in der Art eines Garagengebäudes (freistehend) mit Satteldach, oder mit einem Pultdach falls angelehnt ans Hauptgebäude, zu überbauen.
Diese (TG-Zufahrtseinhausung) muss mind. 3,00 m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.
4. Garagen /Carports müssen mind. 3,00 m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben und mindestens 5,00 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Zufahrten zu den Garagen / Carports müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Alle weiteren Festsetzungen zur Anzahl und zur Ablösung von Stellplätzen sind in der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Uffing geregelt.

§ 11 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 1,00 m Höhe über dem angrenzenden gewachsenen Boden einen Stammumfang von mindestens 1,50 m erreichen.

§ 12 Abweichungen

Von den §§ 3 - 10 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.

Abweichend von § 11 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.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen 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.

§ 14
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung vom 15.03.2006 für den Bereich des Rahmenplanes außer Kraft, denn diese gilt nur noch für die nicht im Rahmenplan erfassten Bereiche.

Uffing a. Staffelsee, 26.02.2018
Gemeinde Uffing a. Staffelsee

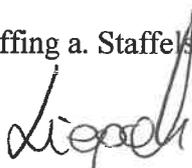

Rupert Wintermeier
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

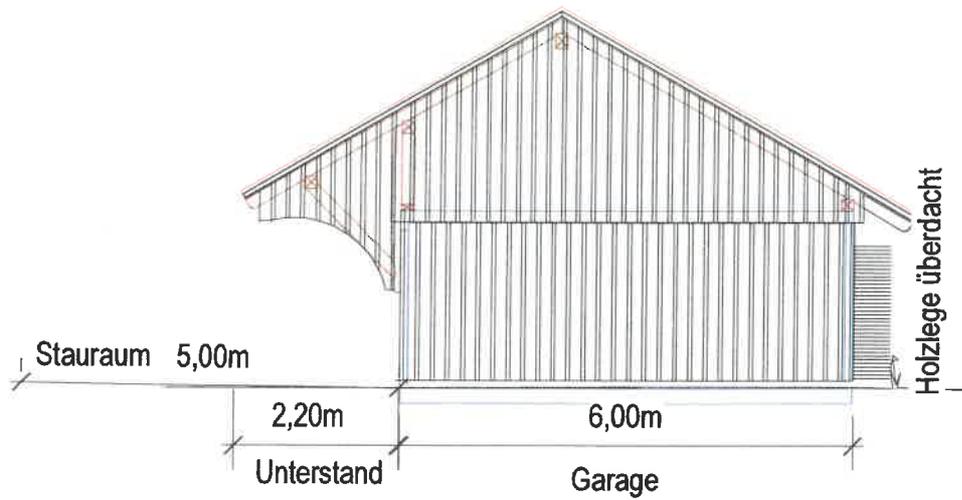
Die Satzung wurde am 26.02.2018..... im Rathaus in Uffing a. Staffelsee zur
Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.
Die Anschläge wurden am 27.02.2018..... angeheftet und am 15.03.2018..... wieder
abgenommen.

Uffing a. Staffelsee, **29. März 2018**


~~Rupert Wintermeier~~
2. Bürgermeister



Anlage 2



sogen. "Maulaufreisser" als Garagengebäude
für Mehrfachgaragen in Anlehnung an landw. Nebengebäude.

- mit teilweise überdachten Stauraum vor der Garage
- Stauraum im Dach vorhanden
- Zugang von der Hinterseite möglich über Leitern
- Holzlege hinten - überdacht möglich.

Ausführung:

- Fertiggaragen mit Dachstuhl, oder kompletter Holzbau, o.ä.