

Satzung über örtliche Bauvorschriften **mit jeweils zugeordneten Erläuterungen und Empfehlungen**

Einleitung

Der Gemeinderat Utting am Ammersee hat am 10.04.2008 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen. Er hat damit von einer Zuständigkeit Gebrauch gemacht, die die Bayerische Bauordnung (BayBO) den Gemeinden ausdrücklich eröffnet, u. a. die im Gesetz selbst enthaltenen, landesweit gültigen, sehr zurückhaltenden Vorschriften zur Baugestaltung durch eigene verbindliche Rechtsvorschriften zu ergänzen. Dabei setzte sich der Gemeinderat die Leitlinie "eng, aber streng": "Eng" steht hier für zwei Maßgaben: Zum einen ist der örtliche Geltungsbereich für die meisten Vorschriften eingeschränkt. Er erstreckt sich auf die Gebiete in den Ortskernen von Utting und Holzhausen, deren Gebäude sich als Musterbeispiele tradierten Bauens von den anderen Bauzonen abheben und das Ortsbild in diesen Gebieten prägen. Die Vorschriften der Satzung sollen dazu beitragen, den spezifischen Charakter dieser Ortsbilder zu bewahren. „Eng“ steht dabei in der zweiten Maßgabe, nämlich die Vorschriften inhaltlich auf die nach Abwägung aller Interessen unbedingt einzuhaltenden Eckpunkte zu beschränken, ohne sie mit bloß wünschbaren Gestaltungselementen zu vermischen; "streng" bedeutet, dass diesen Vorschriften im Geltungsbereich ihre obligatorische Verbindlichkeit abzulesen ist, die nur in ganz seltenen Ausnahmefällen Abweichungen zulassen kann. Die beiden bisher separaten Satzungen über Einfriedungen und über Stellplätze wurden in diese Bauvorschriften einbezogen.

Dabei war sich der Gemeinderat bewusst, dass durch diese Vorschriften allein das Ziel - wie es der Arbeitskreis Dorfentwicklung der Agenda 21 nach seinen Beratungen über eine Baufibel formulierte - "Stärkung des unverwechselbaren Charakters der schönen Gemeinde Utting mit zeitgemäßer und qualitativ hochwertiger Bauplanung", nicht erreicht werden kann. Deshalb hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.04.2008 auch beschlossen, die Satzung nach ihrer kommunalrechtlich vorgeschriebenen

öffentlichen Bekanntmachung zusammen mit ergänzenden und erläuternden Empfehlungen zu publizieren. So sollen auch die Ortsteile außerhalb des Geltungsbereiches nicht ganz orientierungslos einem "Wildwuchs" überlassen werden. Die Empfehlungen sollen Denkanstöße für alle Bauinteressierten und für die Gestaltung des öffentlichen Raums vermitteln und dies nicht nur für Maßnahmen im örtlichen Geltungsbereich der Satzungsvorschriften. (Die Empfehlungen im Einzelnen sind jeweils deutlich gekennzeichnet den entsprechenden Satzungsvorschriften zugeordnet und durch Kursivdruck abgehoben.)

Den Satzungsbestimmungen und den Empfehlungen liegt die Leitidee zu Grunde, dass Baumaßnahmen in einem Ort wie Utting nicht für sich isoliert zu sehen sind, sondern in der Beziehung zur Nachbarschaft. Jeder Bauherr baut am Orts- oder Straßenbild mit. Das Ziel eines landschafts- oder situationsgebundenen Bauens im Sinne der Sozialbindung des Eigentums ist nicht ein Kopieren alter Haustypen mit zu ihrer Bauzeit ganz anderen Funktionen, es geht nicht um überladenen "Lederhosenstil". Vermieden werden soll aber ein Konglomerat von "Traumhäusern", zusammengesetzt aus Versatzstücken von Baukatalogen. Landschaftsgebundenes Bauen orientiert sich vielmehr an den richtig eingesetzten und angemessen integrierten Elementen der Hauslandschaft, der richtigen Wahl der Baustoffe und kann sehr wohl einen zeitgemäßen und modernen Ausdruck haben. Das Haus soll in räumlicher und ästhetischer Zwiesprache mit seiner örtlichen Umgebung stehen.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Präambel

Die Gemeinde Utting am Ammersee erlässt auf Grund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132 -1-I), folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Ortskerne von Utting und Holzhausen im Rahmen der Bereiche, die in den als Anlage beigefügten Lageplänen gekennzeichnet sind; die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der §§ 8 und 9 über Stellplätze und Einfriedungen für den gesamten Ortsbereich.
- (2) Die Vorschriften gelten für alle baulichen Anlagen.
- (3) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben sie von dieser Satzung unberührt. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 1

*Die Geltungsbereiche sind in den Lageplänen (Anlagen) nach den Flurstücksnummern der im Geltungsbereich gelegenen Gebäude gekennzeichnet; über eine etwaige Bebaubarkeit der unbebauten Grundstücksteile innerhalb der gleichen Flurstücksnummern sagt diese Satzung nichts aus. Die Beschränkung des **örtlichen Geltungsbereichs** der meisten Vorschriften auf die Ortskerne entspricht den Erfahrungen mit der bisher geltenden Uttinger Ortsgestaltungssatzung von 1996, als deren Geltungsbereich generell der gesamte Ort festgelegt war, und der in der Einleitung erwähnten Leitlinie „eng und streng“. Die Bahnhofstraße ist bewusst insgesamt nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden, weil hier unter Umständen eine privilegierte Bauentwicklung vorstellbar ist, die in einem Rahmenplan bzw. Bebauungsplänen besser zu erfassen ist (ohne dass deren Maßstäbe für die beiden Ortskerne in allen Teilen vertretbar wären). Für den Ortsteil Achselschwang sind Ortsgestaltungsregelungen erst in Erwägung zu ziehen, wenn der Grundcharakter des Staatsguts geändert werden sollte. Die Vorschriften der §§ 8 und 9 integrieren zur besseren*

Übersichtlichkeit Materien, die bisher in eigenen Satzungen mit jeweils den ganzen Ort umfassendem Geltungsbereich geregelt waren; hier zeigte die Erfahrung, dass der Geltungsbereich beizubehalten, aber die inhaltliche Regelungsdichte entsprechend der Leitlinie stark auszudünnen war.

*Absatz 2 bezeichnet den **sachlichen Geltungsbereich**. Erfasst werden u. a. Haupt- und Nebengebäude, An- und Umbauten.*

Der Geltungsbereich kann nach Absatz 3 durch Bebauungspläne mit Gestaltungsfestsetzungen weiter eingeschränkt werden. Das schließt aber nicht aus, dass die Gemeinde wie bisher die Bauvorschriften in einem Bebauungsplan durch einen ausdrücklichen Verweis ergänzend zur Geltung bringen kann.

§ 2

Baukörper

- (1) Gebäude sind in Stellung der Baukörper zur öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander, in Proportion und Gestaltung unter Beachtung der besonderen örtlichen Gegebenheiten in die sie umgebende dorfräumliche und bauliche Situation einzufügen.
- (2) Der Grundriss ist aus einem Rechteck zu entwickeln.
- (3) Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen und dürfen zum öffentlichen Raum orientierte Vorgärten nicht verdrängen.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 2

*Die **Grundformen** der Baukörper bilden bei Überlegungen zur Einfügung von Baumaßnahmen einen Einstieg. Ähnliche Proportionen und gleiche Gestaltungsgrundlagen können als Voraussetzung eines harmonischen Gesamteindrucks angesehen werden. Tradierte Gebäudeformen und Grundstücksnutzungen können dabei bedeutsam werden. In dieser Sicht werden deshalb für die Ortskerne geschlossene Baukörper mit eindeutiger Längsrichtung und maximal zwei Stockwerken (bei entsprechender Hausbreite mit ausgebautem Dachgeschoss mit höchstens geringfügigem*

Kniestock) empfohlen.

Doppelhäuser sollten als gestaltete Einheit ausgebildet sein.

§ 3

Dächer

- (1) Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächer zulässig.
- (2) Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Sattel- und Pultdächer zulässig; Flachdächer sind möglich, wenn sie begrünt sind oder ans Hauptgebäude angebaut als Dachterrassen genutzt werden.
- (3) Verschiedene Gaubenarten und Gaubengrößen innerhalb einer Dachfläche sind unzulässig. Zwerchgiebel (Wiederkehr), deren First deutlich unterhalb des Hauptfirsts (mindestens ein Fünftel der Ortsganglänge) ansetzt, sind neben anderen Gauben zulässig.
- (4) Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 3

Die Dächer sind in den Ortskernen deutlich in den Blick gerückte wesentliche Elemente des Hauseindrucks und der Dorflage. Harmonische Dachlandschaften der benachbarten Häuser prägen das Straßen- und Dorfbild entscheidend. Für die Harmonie sorgt besonders eine ruhige, nicht durch eine zu große Zahl von Dachaufbauten „aufgeregte“ Ausbildung der Dächer.

*Es wird empfohlen, **Dacheindeckungen** mit dem Erscheinungsbild von roten Tonziegeln zu verwenden. Bei (nicht glasierten, s. § 7) Ziegeln dieser Grundfarbe ergeben sich je nach Hersteller oder Alterungsprozess eine Vielzahl abwechslungsreicher Färbungstönungen; der Umstand, dass aufs Dach gesetzte Sonnenkollektoren aus technischen Gründen ein dunkles Erscheinungsbild haben müssen, sollte nicht die Zwangsvorstellung aufkommen lassen, nun müsse gleich das ganze Dach in düsterem Grau oder Schwarz gehalten sein. Die Eindeckung selbst eines Daches mit verschiedenfarbigen Materialien aber sollte vermieden werden. Dies sollte auch bei Bebauung*

über eine Grenze hinweg (Doppelhäuser, Doppelgaragen) gelten. Auch die Eindeckung und Verkleidung von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sollte in Farbe und Material dem Hauptdach angepasst werden; wird dazu Blech (außer Kupferblech) verwendet, sollte es in der Farbe dem Hauptdach angepasst werden.

Ein allseitiger **Dachüberstand** ist aus optischen Gründen erwünscht.

In der Gestaltung von **Dachgauben** wird stehendes Format mit Satteldach oder angewalmtem Satteldach mit Fensterflächen parallel zur Traufe empfohlen, bei Dachneigung ab 45° auch Schleppegauben, die unterhalb des Firsts ansetzen. Gaubenbänder mit einer Breite, die ein Drittel der Dachlänge überschreitet, stören den Gesamteindruck des Dachs und sollten daher vermieden werden.

§ 4

Fassaden, Vorbauten

- (1) In den Fassaden müssen die unverglasten Wandteile überwiegen.
- (2) Wintergärten und Glasveranden sind als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen. Die Verwendung von verspiegeltem Glas ist nicht zulässig.
- (3) Für die Fassaden ist eine helle Farbgebung vorzusehen. Leuchtfarben dürfen nicht angebracht werden.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 4

Fassaden präsentieren ein Gebäude nach Außen. Um ein freundliches Ortsbild zu erhalten oder zu erlangen, sollten sie einladend, nicht abweisend oder mit grellen "Gags" den Blick bannend gestaltet sein. In der tradierten Bauweise der alten Ortsteile waren sie als sog. Lochfassaden ausgebildet, in der die kleinen Fensterflächen leicht in eine architektonische Harmonie mit den großen Steinmauerflächen fanden. Es wird empfohlen, **Außenwände** als verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrecht holzverschaltete Flächen oder auch als Vollholzfassaden vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sollten vermieden werden. Kniestöcke sollten bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden eine Höhe von 50 cm (von Oberkante

Rohbaudecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen) nicht überschreiten.

*Beim Bau von Balkonen und anderen aus der Gebäudeflucht **vorspringenden Bauteilen** wird Zurückhaltung empfohlen, bei Balkongeländern sollte insbesondere eine zu wuchtige Gestaltung vermieden werden. Keilförmig vorspringende Vorbauten wirken aggressiv und stören das Ortsbild empfindlich.*

*Die **Farbgebung** innerhalb eines Baukörpers, insbesondere innerhalb einer Wand sollte harmonisch abgestuft sein.*

§ 5

Fenster, Hauseingänge

(1) Übereckfenster sind nicht zulässig. Runde Fenster sind nur in Giebfeldern zulässig. Fensterbänder über mehr als ein Geschoss sind unzulässig.

(2) Die Verwendung von hell eloxierten Metallrahmen ist unzulässig.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 5

Fenster sind wie Augen in der Außenhaut eines Gebäudes. Ihre Wirkung hängt von ihrem Verhältnis zu einander, ihrer harmonischen Einfügung in die Wandfläche und in die Gebäudekanten ab.

*Es wird empfohlen, für Fenster entsprechend der tradierten Bauweise ein rechteckiges, stehendes **Format** vorzusehen, soweit es sich nicht um Fenster von Nebenräumen und in Giebfeldern handelt. Größere Fensterflächen sollten gegliedert werden, etwa durch zweiflügelige Gestaltung.*

*Eine wesentliche Ergänzung der Gestaltung einer Wand durch Fenster bilden **Fensterläden** in der Form von Klappläden. Sie sollten in Holz ausgeführt werden und ihrer Farbgebung in einem leichten Kontrast zur Farbgebung der Fassade stehen. Ergänzt durch Rollläden werden sie zu einem kleinen sichtbaren Symbol der Sinnlosigkeit, für den Fall, dass das tägliche Öffnen und Schließen der Klappläden physische Schwierigkeiten bereitet, sollten als Alternative Innenrollos bedacht werden, auch Fensterläden, die sich wie*

Scheunentore seitwärts bewegen lassen, könnten in Betracht kommen. Die Behältnisse zur Aufnahme der aufgerollten Rollläden sollten in den Fenstersturz integriert sein, nicht unter- oder vorderhalb sichtbar angesetzt werden.

§ 6

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich dem Gebäude und der ortsräumlichen Situation unterordnen.
- (2) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen auf Dächern nicht angebracht werden.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 6

In der Vorschrift des Absatzes 1 geht es vor allem darum, Übergrößen und Störungen durch die Grellheit der Werbeanlagen auszuschließen. Über die Vorschriften hinaus wird empfohlen, Ladenfenster nicht vollständig und auf Dauer innen mit Werbeplakaten zuzukleben, denn auch dies stört die Wirkung einer Fassade empfindlich.

§ 7

Baustoffe für Gebäudeaußenfassaden und Dächer

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

- Glasbausteine
- Wellplatten aus Kunststoff und Metall
- Riemchenverkleidungen
- unverputztes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen
- Steinverkleidungen
- Holzfaserplatten oder ähnlich wirkende Werkstoffplatten als Außenwandverkleidung
- Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Glas
- Mosaik- oder Keramikverkleidungen

- rohes oder hell eloxiertes Metall
- Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
- ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer und Titanzink als Dacheindeckung)
- verspiegeltes Glas
- glasierte Dachziegel.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 7

Wichtig erscheint in Ergänzung der Liste die Empfehlung, in einem Bauwerk nur eine geringe Anzahl verschiedener Baustoffe zu verwenden. Ansonsten eignet sich gerade diese Liste, wie in der Einleitung bereits erwähnt, als Denkanstoß für Bauherrn und Architekten für Maßnahmen außerhalb des örtlichen Geltungsbereichs der Satzung zu dienen.

§ 8

Nachweis, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bestimmt sich gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Gültigkeit zum 02.01.2008, soweit die nachstehenden Bestimmungen nicht davon abweichen.

(2) Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen genügt ein Stellplatz.

(3) Der Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einem Pkw-Stellplatz muss betragen:

- mindestens 3 m vor dem Tor einer geschlossenen Garage
- mindestens 1,50 m vor einem Carport.

(4) Offene Stellplätze, ihre Zufahrtsflächen sowie die Zufahrtsflächen zu Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei mehr als drei Garagen oder Stellplätzen, die nebeneinander angeordnet und zur Verkehrsfläche orientiert sind, ist in der Zufahrt ein Pflanzstreifen von

mindestens 2,50 m Breite vorzusehen. Rampen für die Zu- und Abfahrt zu Tiefgaragen sind im Erscheinungsbild von der öffentlichen Verkehrsfläche her wie geschlossene Garagen auszuführen.

(5) Für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Art. 47 Abs. 3 Nr.3 BayBO) wird pauschal ein Betrag von 12.000 € je notwendigem Stellplatz festgelegt.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 8

Es wird empfohlen, auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen (wie auch sonstige Nebengebäude, sog. Kommunegebäude) bezüglich Höhe, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial gleich auszuführen. Von Dachaufbauten und Dachgauben auf frei stehenden Garagen sollte abgesehen werden.

§ 9

Einfriedungen

(1) Einfriedungen müssen sich in das Ortsbild einfügen.

(2) Die Höhe von Einfriedungen darf zum öffentlichen Verkehrsraum 1,40 m nicht überschreiten. Hecken und Sträucher dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

(3) Maschendraht- und Stabgitterzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie hinterpflanzt sind. Die Verwendung von Streckmetallzäunen und Stacheldraht ist unzulässig.

(4) Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind nur einfache, landwirtschaftsgerechte sowie offene sockellose Einfriedungen (z. B. Stangengeländer, Holzpfeiler mit Spanndraht etc.) zulässig.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 9

Empfohlen werden Lattenzäune, Türen und Tore aus Holz, aber keine Bretterzäune. Eine grelle Farbgebung sollte vermieden werden. Auf Sockel sollte weitgehend verzichtet werden; soweit sie notwendig sind, sollten sie

grundsätzlich eine Höhe von 5 cm, gemessen von der Geländehöhe am Fahrbahnrand, nicht überschreiten.

§ 10

Abweichungen

(1) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können auf schriftlich begründeten Antrag erteilt werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und die Abweichungen städtebaulich und gestalterisch vertretbar sind.

(2) Über die Abweichungen entscheidet gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde, im Übrigen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen zulassen.

Erläuterungen und Empfehlungen zu § 10

Abweichungen sollen, wie in der Einleitung dargelegt, die große Ausnahme bilden. Sie können aber nach der Rechtsgrundlage der Satzung in der Bayerischen Bauordnung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen in Absatz 1 sollen hier sicherstellen, dass solche Abweichungen in ihrem Ausmaß und den sie tragenden Erwägungen deutlich festgehalten sind. Dadurch soll auch verhindert werden, dass andere sie fälschlicherweise als Bezugsfälle heranziehen.

Absatz 2 resultiert aus der gegebenen Rechtslage.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Vorschriften dieser Satzung verstößt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die kommunale Satzung über Einfriedungen vom 07.08.1991, die Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting am Ammersee vom 06.10.1995 und die Uttinger Ortsgestaltungssatzung vom 10.06.1996 außer Kraft.