

schwarz: bestehende Satzung  
blau: Änderungsvorschläge 15.07.2021  
lila: Änderungsvorschläge 28.07.2021  
grün: Änderungsvorschläge 11.08.2021  
rosa: Änderungsvorschläge 13.10.2021 (Sitzung OEK)

## 32

# Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau

Vom xx.xx.2021

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund Art. 81

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

### INHALT

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Höhenlage von Gebäuden, Abgrabungen und Aufschüttungen
- § 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
- § 4 Dächer
- § 5 Fassadenbegrünung
- § 6 Gartengestaltung und Vorgärten
- § 7 Einfriedungen
- § 8 Tiefgaragen
- § 9 Abweichungen
- § 10 Ordnungswidrigkeiten
- § 11 Inkrafttreten

### Präambel

Die Gemeinde Eichenau folgt seit ihrer Entstehungszeit dem Leitbild einer Gartenstadt (vgl. Planung Heimgartensiedlung Eichenau 1916). Das Ortsbild ist geprägt durch

- starke Durchgrünung der Baugrundstücke,
- durchgängige, begrünte Vorgartenzonen von mind. 5 Metern Tiefe
- offene Einfriedungen, ~~die Sichtverbindungen~~ die die optische Einbeziehung der Vorgärten in den öffentlichen Straßenraum ermöglichen.

Es ist das planerische Ziel der Gemeinde, den Gartenstadtcharakter langfristig zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dazu trifft die Gemeinde örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, zur Gestaltung und Bepflanzung von Gärten und Vorgärten, zu Fassaden- und Dachbegrünungen sowie zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Dabei wird der Gartenstadtbereich anhand des festgesetzten Geltungsbereichs von den sonstigen Bereichen, in denen die Satzung nicht gilt, abgegrenzt.

## § 1

### Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet. Ausgenommen sind Bauvorhaben unmittelbar an der Hauptstraße, der Schillerstraße sowie der Bahnhofstraße. Außerdem ausgenommen sind darüber hinaus festgesetzte Gewerbegebiete. (siehe Anlage 1 Lageplan).
- (2) Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- (3) Die Satzung gilt nicht, wenn soweit in einem Bebauungsplan abweichende konkretere Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen sind.

## § 2

### Höhenlage von Gebäuden, Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten.
- (2) Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf höchstens 50 cm über der Oberkante des natürlichen oder festgesetzten Geländes der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

*Bisherige Formulierung belassen? Empfehlung Fr. Volk*

*Die Oberkante Fertigfußboden, Erdgeschoß, darf höchstens 50 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.*

- (3) Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind mit einer Breite von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge, jedoch max. 3 Metern zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentritten bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und –aufschüttungen an Gebäuden bis zu 0,50 m allgemein zulässig.

## § 3

### Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Der Hauptbaukörper soll eine erkennbare rechteckige Grundfläche haben.
- (2) Die Hauptfirstrichtung soll parallel zur Längsseite verlaufen.
- (3) Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagenreihen und jede andere zusammengebaute Häusergruppe gelten als eine bauliche Anlage.
- (4) Die Breite der Hauptbaukörper (Giebelbreite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 12 m betragen.

- (5) Die Länge der Hauptbaukörper (=Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 20 m betragen.
- (6) Bei Grenzbebauung sind Wand- und Dachflächen an der Straßenseite grundsätzlich profil- und flächenbündig auszubilden. Ausnahmen sind in Bezug auf Garagengebäude insbesondere dann zulässig, wenn ein Anbau an den Altbestand des Nachbargrundstücks heutigen Nutzungsansprüchen nicht entspricht.

## § 4

### Dächer

- (1) Für Haupt- und Nebengebäude darf die zulässige Dachneigung maximal 45° betragen.
- (2) Frei kragende Dachüberstände vor Wänden sind mit höchstens 0,80 m auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Ein Dachüberstand bis höchstens 1,20 m ist zulässig, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.
- (3) Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Außenwand bündig) und Quergiebel/ Wiederkehren (vor die Außenwand vortretend) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35 Grad (→ Diskussion/Entscheidung im GR) zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und Dachflächenfenstern muss zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
- (4) Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel und Dachflächenfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen in der Firstrichtung insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Gebäudelänge einnehmen und jeweils maximal 3,60 m Außenbreite aufweisen.
- (5) Traufen von rechtwinklig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.
- (6) Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagerechten Begrenzungslinie anzuordnen.
- (7) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (8) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen (siehe § 5) zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig; zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten; die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 Meter überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 Meter von der Außenwand eingerückt sind.

- (9) Flachdächer (Haupt- und Nebengebäude), soweit sie nicht als Dachterrassen ausgebildet sind oder für Solarthermie-/Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen.

## § 5

### Fassadenbegrünung und -solarmodule

- (1) Öffnungslose Fassaden sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Das Gleiche gilt für Fassadenteilflächen soweit diese eine öfFnungslose Fläche von mind. 30 m<sup>2</sup> darstellen und nicht durch Solarmodule beansprucht werden.
- (2) Fassaden- und Brüstungssolarmodule sind parallel zur Fassade bzw. zur Brüstung zu errichten; ein Abstand zur Fassade von maximal 0,2 m ist zulässig. Solarmodule müssen einen Abstand von mindestens 0,3 m zur Gebäudekante, zu Fassadenöffnungen und zum unteren Geländeanschluss einhalten; die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Eine Aufständering (Schrägstellung) der Fassaden-/Brüstungsmodule ist nicht zulässig.

## § 6

### Gartengestaltung und Vorgärten

- (1) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung naturnah und wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten und Kunstrasen sind nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.
- (2) Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Linie, die sich über die gesamte Grundstücksbreite in 5 m Abstand parallel zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Befindet sich die vordere Baugrenze näher als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, so ist dieser Abstand für die Bestimmung der hinteren Vorgartenlinie maßgeblich.
- (3) Der Vorgarten ist ~~auf mindesten 2/3 der Fläche unversiegelt zu gestalten und von Bebauung freizuhalten.~~ Zulässig sind im Vorgarten:
- Zuwegungen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und zum Hauptgebäude, soweit diese mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster befestigt werden
  - Gebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO bis zu einer Größe von max. 2,50 m x 2,50 m, sofern die Gebäudewände entlang öffentlicher Verkehrsflächen begrünt werden
  - Müllhäuschen,
  - Fahrradabstellanlagen,
  - offene Stellplätze,
  - überdachte Stellplätze (Carports), wenn sie zu allen Seiten hin offen sind.

soweit mindestens 2/3 des Vorgartens in seiner vollständigen Tiefe unbefestigt bleibt und gärtnerisch angelegt wird (siehe Absatz 1).

- (4) Ausnahmsweise darf mehr als 1/3 des Vorgartens in seiner vollständigen Tiefe für offene und überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten befestigt werden, wenn dadurch die Versiegelung des Gesamtgrundstücks **mehr als nur** unwesentlich vermindert wird.
- (5) Es wird auf die Pflanzliste mit standortgerechten und stadtklimaverträglichen Gehölzen im **Anlage 2** verwiesen. Diese enthält Arten und Sorten, die für den Geltungsbereich besonders geeignet sind.

## **§ 7 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 m herzustellen.
- (2) Geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoff**stäben**, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.
- (3) Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklimaverträglichen Gehölzen (**Anlage 2**) zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- (4) Terrassentrennwände sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m über dem bestehenden Gelände und einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig.

## **§ 8 Tiefgaragen**

- (1) Tiefgaragen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländes soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Auf vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen oder Terrassen.

## **§ 9 Abweichungen**

Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift können nach **Art. 63** BayBO vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu **500.000,-- €** belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen **§ 2** Abgrabungen und Aufschüttungen vornimmt;
2. entgegen **§ 3** die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden vornimmt;
3. entgegen **§ 4** Dächer gestaltet;
4. entgegen **§ 5** Fassadenbegrünung nicht vornimmt
6. entgegen **§ 6** die Gärten und Vorgärten gestaltet;
7. entgegen **§ 7** Einfriedungen errichtet;
8. entgegen **§ 8** Tiefgaragen errichtet.

## **§11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichenau, **xx.xx.2021**  
Gemeinde Eichenau

Peter Münster

Erster Bürgermeister