



Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau

**Artikel 81 Absatz 1 Nr. 1, ~~4~~, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)**

Fassung	01.04.2019	15.03.2021	
---------	------------	------------	--

INHALTSVERZEICHNIS

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau

- 1 Geltungsbereich
- 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und Denkmalschutzes
- 3 Gebäudestellung und Höhenlage
- 4 Gestaltung von Hauptgebäuden
- 5 Nebengebäude und Anbauten
- 6 Dachform, Dachneigungen
- 7 Dachflächen, Dachaufbauten
- 8 Außenwänden
- 9 Fenster, Türen und Balkonen
- 10 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücken
- 11 Einfriedungen
- ~~12 Stellplätze~~ entfallen
- 13 Abweichungen
- 14 Ordnungswidrigkeiten
- 15 Inkrafttreten

Gemeinde Warngau

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau

Aufgrund des Artikels 81 Absatz 1 Nr. 1, 4, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Warngau folgende Gestaltungssatzung (GstS) für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen im Gemeindegebiet. Sie gilt zudem in Draxlham und Bernloh.

Präambel

Die Gemeinde Warngau will durch planerische und gestalterische Maßnahmen das Orts- Straßen- und Landschaftsbild erhalten und verbessern. Insbesondere wird angestrebt:

- Ein Ortsbild alpenländischer Prägung
- Landschaftsgebundene 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 darf durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau

1 Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Warngau.
- 1.2 Sie gilt nicht für Sonderbauten wie Verwaltungsgebäude, Gewerbebauten, Schulen, Kirchen, Sportanlagen, Tankstellen oder vergleichbare Gebäude.
- 1.3 Sie gilt für die Errichtung und Änderung von genehmigungspflichtigen sowie verfahrensfreien Bauvorhaben.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen und Denkmalschutz

- 2.1 Die Satzung gilt nicht in Bebauungsplangebieten, die Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen enthalten.
- 2.2 Belange des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

3 Gebäudestellung und Höhenlage

- 3.1 Bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ist der natürliche oder festgesetzte Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im KG sind unzulässig. Kellerfenster sind eindeutig unter Gelände anzuordnen.
- 3.4 Bei Hanglagen, schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen oder wegen Anschlussproblemen an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen zugelassen bzw. gefordert werden.

4 Gestaltung von Hauptgebäuden

- 4.1 Hauptgebäude sind als lang gestreckte Baukörper mit möglichst einfacher Grundrissform auszubilden. Das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite muss mindestens 6 : 5 betragen.
- 4.2 Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagerechter Gliederung (Balkone, geschoßhohe Holzverschalungen etc.) auszubilden.
- 4.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in jeweils gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind als gestalterische Einheit in Bezug auf Fassadengestaltung, Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.
- 4.4 Bei Doppelhäusern, und Reihenhäusern von denen zunächst nur eine Haushälfte bzw. nicht alle Reihenhäuser errichtet wird, ist die Haus-trennwand, an die noch nicht angebaut wird vollständig mit einer senkrechten Holzschalung zu verkleiden oder zu verputzen.

5 Nebengebäude und Anbauten

- 5.1 Garagen, Nebengebäude, Anbauten jeder Art, Wintergärten und Erker haben sich dem Hauptgebäude in Größe, Proportion und Ausrichtung unterzuordnen. Die verwendeten Materialien sind dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 5.2 Wintergärten sind harmonisch an das Hauptgebäude anzugleichen, dabei ist vorzugsweise eine leichte Holztragkonstruktion zu verwenden. Wintergärten als reine Wohnraumerweiterung sind nicht zulässig. Wintergärten sind nur an einer Gebäudeseite zulässig und sollen nach Möglichkeit unter Balkonen angeordnet werden.
- 5.3 Erker und mehrgeschossige Gebäudevorsprünge dürfen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudeumfassung hinausragen.
- 5.4 Außentreppe zur Erschließung von Kellergeschossen und zur Erschließung von Wohnungen im 1. Obergeschoss sind zulässig. Die Ausführung als einläufige Treppe parallel zur Gebäudeaußenwand und direkt an dieser anliegend sind vorgeschrieben. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Einzelfällen (aus bau- oder brandschutztechnischen Gründen) zulässig.

6 Dachform, Dachneigung

- 6.1 Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer beidseitig gleichen Dachneigung von 18 ° bis 26° auszubilden; dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 6.2 Andere Dachformen und Dachneigungen, als in 6.1 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder zur Lösung von Bauaufgaben mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Für Nebengebäude und Garagen können im Einvernehmen mit Gemeinde und Genehmigungsbehörde Pultdächer mit einer Neigung von max. 12 ° - 15 ° oder Flachdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, haben sich in Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Abweichungen hiervon können aus ästhetischen Gründen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

7 Dachflächen, Dachaufbauten

- 7.1 Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind ortsüblich auszuführen. Vordächer müssen grundsätzlich über Balkone reichen.
- 7.2 Dachflächen sind mit Tonziegeln in ziegelroter Farbe, Betondachsteinen in gleicher Farbe oder Holzschindeln einzudecken.
- 7.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in Verbindung mit Gebäuden, und hier ausschließlich auf Dächern, als Teil der Dachfläche ausgeführt werden. Sie sind als zusammenhängende klar definierte Fläche auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Module und Rahmen sind in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Aufständerungen und Schrägstellungen sind nicht zulässig.
- 7.3.1 Mobilfunkantennen auf Dächern sind unzulässig, soweit sie über den Dachfirst hinausragen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 7.4 Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,8 m² Rohbaumaß. Sie sind flächeneben in die Dachfläche einzubauen; die Fenster untereinander sind mit gleichem Abstand zu Traufe und First anzuordnen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Die Zusammenfassung von mehr als 2 Fenstern nebeneinander ist nicht zulässig. Der Abstand von Fenstern nebeneinander darf die Breite der Fenster nicht unterschreiten.

- 7.5 Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade vortretende Gebäudeteile. Sie sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- die Länge des zugehörigen (ungeteilten, d.h. kein DH) Hauptgebäudes muss mindestens 15 m betragen.
 - die Traufe des Hauptgebäudes und des Quergiebels müssen auf einer Höhe liegen.
 - die Breite des Quergiebel darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 - der Abstand des Quergiebels von den Gebäudeecken muss mindestens 3 m betragen.
 - der räumliche Gebäudevorsprung vor die Außenwand des Hauptgebäudes darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 - die Dachneigung des Quergiebels darf maximal um 3 ° von der DN des Hauptgebäudes abweichen.
 - das Erscheinungsbild muss sich dem Hauptbaukörper unterordnen, d.h. der First muss mindestens 50 cm tiefer liegen. Dacheindeckung, Material und Farbe des Quergiebels müssen dem Hauptgebäude entsprechen.
 - pro Gebäude ist nur ein Quergiebel oder Zwerchgiebel zulässig.
- 7.6 Zwerchgiebel sind über der Außenwand errichtete und nicht vor die Hauptfassade vortretende Gebäudeteile. Sie sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:
Die Traufe des Zwerchgiebels darf maximal 1,0 m über der Traufe des Hauptbaukörpers liegen.
Ansonsten gelten die Einschränkungen gem. Punkt 7.5 Quergiebel.

8 Außenwände

- 8.1 Für Außenwände sind verputzte und gestrichene Mauerflächen und/oder Flächen aus Holz (Blockbauten oder Holzschalungen) zugelassen.
- 8.2 Kunst- und Zierputze mit auffälligen Putzstrukturen sind unzulässig.
- 8.3 Putzflächen sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Holzflächen sind entweder naturbelassen, oder in Brauntönen nach den bei der Gemeinde vorliegenden Mustern auszuführen.
- 8.4 Zur Gestaltung markanter Gebäude, beispielsweise im Zentrumsbereich kann Abweichungen (durch den Bauausschuss) unter Vorlage von Mustern zugestimmt werden.

9 Fenster, Türen, Tore und Balkone

- 9.1 Fenster und Türen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gebäude stehen. Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 60 % der zugehörigen Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Quadratische und rechteckige Formate sind zulässig. In Giebelwänden sind abgeschrägte Elemente ausnahmsweise zulässig, wenn sie symmetrisch beidseitig des Firstes angeordnet sind.
- 9.2 Größere Glasflächen sind harmonisch und maßstabsgerecht zu gliedern. Öffnungen ab einer Rohbaubreite von 1,26 m sind senkrecht zu gliedern. Mehr als 3 unterschiedliche Fensterformate an einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.
- 9.3 Balkone sind in Ausformung und Dimension dem Gebäude anzupassen. Zusammenhängende Balkone an Trauf- und Giebelseite sind, außer an Wohngebäuden von landwirtschaftlichen Hofstellen nur in Ausnahme -

- fällen zulässig. Balkonbrüstungen und Terrassenumwehungen sind in Holz auszuführen.
Die Stirnseiten von Betonbalkonplatten sind mit Holz zu verkleiden.
- 9.4 Garagentore sind aus heimischen Hölzern oder mind. in Holzoptik herzustellen.

10 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 10.1 Landschaftsprägender Baumbestand darf nicht beseitigt oder beschädigt werden. Unbebaute Flächen von Grundstücken müssen begrünt oder gärtnerisch gestaltet werden.
- 10.2 Ortsränder sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen. Die Pflanzungen müssen einen ineinander verwobenen, weichen Übergang zwischen Siedlung und Umfeld schaffen. Bei allen Bauanträgen sind den Bauvorlagen Freiflächenpläne beizulegen.
- 10.3 Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Gehölze und Pflanzenarten zu pflanzen. Die Pflanzliste des LRA Miesbach „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ ist zu beachten.
Die Anpflanzung von Fichten-, Tannen- oder Thujenhecken ist nicht zulässig.
- 10.4 Die Versiegelung von Baugrundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.
- 10.5 Die Garagengebäude sind so anzuordnen, dass Zufahrten nicht länger als unbedingt notwendig sind.
- 10.6 Hinsichtlich der Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten wird auf die entsprechenden Festsetzungen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau verwiesen.
- 10.7 Oberirdische Tankanlagen sind außerhalb von Baukörpern unzulässig.
- 10.8 Die Errichtung von gebäudeunabhängigen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist nicht zulässig.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind sockellos und in Holz auszuführen.
Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen können Ausnahmen bezüglich der Sockel zugelassen werden.
Einfriedungen dürfen eine Höhe über Gelände von 1,4 m nicht überschreiten.
- 11.2 Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen dürfen auch aus Maschendraht oder Stabgittern bestehen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
Für die Hinterpflanzung gelten die Vorschriften des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) Art. 47 - 52.
- 11.3 Bei Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m, bei Anpflanzungen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist auch von Ästen etc. freizuhalten.
Bäume und Sträucher über 1,8 m Höhe müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

- 11.4 Erforderliche Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Einfriedungen sind stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Vor allem sind Hecken unverzüglich zu schneiden, sobald sie die zulässige Höhe überschreiten oder in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

~~12~~ **Stellplätze** entfallen

13 Abweichungen

- 13.1 Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß Art. 63 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Warngau und dem LRA Miesbach zugelassen werden.

14 Ordnungswidrigkeiten

- 14.1 Zuwiderhandlungen gegen die Punkte 3 – 11 werden als Ordnungswidrigkeiten gem. Art. 79 BayBO geahndet und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden.

15 Inkrafttreten

- 15.1 Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
15.2 Gleichzeitig tritt die bisher rechtskräftige Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Warngau außer Kraft.

Warngau, den 13.05.2021

Gemeinde Warngau



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

