

## Ortsgestaltungssatzung (OGS)

### der Gemeinde Großweil

zur Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten sowie zur Zulässigkeit und Anzahl von Stellplätzen und Garagen.

Die Gemeinde Großweil möchte ihren bestehenden bodenständigen Charakter erhalten, gegebenenfalls auch wiederherstellen und demgemäß bewusst dort entgegenwirken, wo dieses Ziel durch die Auswirkungen des bestehenden Baudrucks oder durch fremdartige gestalterische Einflüsse gefährdet ist.

Zu diesem Zweck erlässt die Gemeinde aufgrund von Art. 89 und 91 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl S. 251) in Verbindung mit Art. 23 und 27 der Gemeindeordnung (GO) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
2. Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
3. Die Satzung gilt nicht, wenn in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind. Auch Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

#### **§ 2 Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestockhöhe**

1. Hauptgebäude sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrissform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln. Die Traufseite muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein.
2. Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z.B. durch Balkone oder durch geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden.
3. Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante der Rohbaudecke bis zum Einschnitt der Dachsparrenunterkante in die Außenwandflucht (siehe Anlage 1).  
Gebäude mit 2 Vollgeschossen dürfen bis zu einer Gebäudebreite von 10,00 m eine Kniestockhöhe von max. 0,60 m haben. Bei Gebäudebreiten über 10,00 m darf die Kniestockhöhe max. 0,80 m betragen.  
Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sollen keinen Kniestock erhalten.

### § 3 Dächer, Widerkehren, Zwerchgiebel

#### 1. Grundlegende Anforderungen an Dächer

- Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden über 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur Satteldächer zulässig.
- Dachneigung zwischen 20° und 28°.  
Dachneigung von Garagen zwischen 15° und 28°.  
Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn sich das Gebäude damit besser in den Baubestand einbindet oder wenn dies zur Gestaltung besonderer örtlicher Situationen erforderlich erscheint. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur sonstigen Gestaltung verbunden sein.
- Dachüberstände bei Satteldächern von Wohngebäuden mind. 1,00 m
- Die Dacheindeckung ist aus Dachpfannen herzustellen.
- Abweichungen zu Dachpfannen sind zulässig, wo die Eindeckung der Sache entgegensteht (z.B. Wintergärten) und bei untergeordneten Anbauten (z.B. Blumenfenster, Erker und dgl.). Für Gewerbebauten und landwirtschaftliche Bauten sind andere Dacheindeckungen auf Antrag zulässig.
- Firstverlauf über die Gebäudemitte und zwar über die längere der Gebäudeseiten. Nutzungsbedingt können im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie bei Gewerbebauten Außermittigkeiten von maximal 1/3 zu 2/3 hergestellt werden.

#### 2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht zulässig. Bei Altbauten mit Dachneigungen von 30° und mehr sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Form, Abmessungen, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen.

#### 3. Dachflächenfenster, Lichtbänder, Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

- Zulässig sind nur in der Dachfläche liegende Fenster, und zwar in einem Längenverhältnis  $B : H = 1 : 1,2 - 1 : 2,5$ . Die Summe der Dachflächenfenster darf 10 % der Dachfläche (gemessen ohne Vordächer) nicht überschreiten. Anstelle von Fenstern bzw. in Kombination kann auch ein Lichtband im Firstbereich errichtet werden. Die 10 % bleiben bindend.
- Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören.  
Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die
  - a) auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,00 m übersteigen
  - b) in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und nicht mehr unter a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,00 m (inkl. Träger bzw. Sockel).

#### 4. Widerkehren, Zwerchgiebel (Quergiebelvorbauten/Standgiebel)

##### 4.1 Definition:

- Als Widerkehren (siehe Anlage) gelten traufseitige Anbauten an den Hauptbaukörper mit gegenläufigen Dach sowie mit mindestens 2,00 m Ausladung über den Hauptkörper hinaus.
- Als Zwerchgiebel bzw. Quergiebelvorbauten gelten traufseitige Dachvorbauten mit Abschluss in der Außenwandflucht und traufseitige Gebäudevorbauten mit höchstens 2,00 m Ausladung (einschließlich Balkon) über den Hauptkörper hinaus sowie mit giebelartigem Dachabschluss auf der Höhe des Daches des Hauptbaukörpers.

##### 4.2 Widerkehren sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

- First mindestens 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers.
- Dachneigung wie Hauptbaukörper, Abweichung bis max. 2°
- Ausladung der Widerkehr über den Hauptbaukörper hinaus mindestens 5,00 m
- Abstand der Widerkehr zu den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers mindestens 2,00 m
- Trauflinie höhengleich mit der des Hauptbaukörpers

##### 4.3 Zwerchgiebel (Quergiebelvorbauten) sind unter folgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig:

- Mindestlänge des Hauptbaukörpers: 12,00 m
- First mindestens 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers
- Ausladung des Zwerchgiebels (Quergiebelvorbaus) einschließlich eines etwaigen Balkons höchstens 2,00 m über die traufseitige Außenwandflucht des Hauptbaukörpers
- Abstand des Zwerchgiebels (Quergiebelvorbaus) – siehe Anlage - von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers mindestens 4,00 m
- Breite des Zwerchgiebels (Quergiebelvorbaus) höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers
- Pro Hauptgebäude höchstens ein Zwerchgiebel (Quergiebelvorbau)
- Der Zwerchgiebel (Quergiebelvorbau) muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden, muss sich unterordnend in das Hauptdach einfügen und muss die gestalterischen Gliederungen der darunter liegenden Geschosse aufnehmen.

##### 4.4 Standgiebel:

Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden mit höherem Kniestock (E + D Bauweise mit 1,20 – 1,50 m Kniestock) sind Standgiebel (siehe Anlage) mit einer Ausladung bis 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn der First noch deutlich unter dem des Hauptbaues zu liegen kommt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist maximal ein Standgiebel (siehe Anlage) je Doppelhaus bzw. Hausgruppe zulässig, wenn sich die Bauherren darauf einigen, wer den Standgiebel (siehe Anlage) errichten darf oder anderweitig gesichert ist, dass nur ein Standgiebel je Doppelhaus oder Hausgruppe entsteht (z.B. gleicher Bauherr für die Haushälften).

#### 4.5 Sonnenkollektoren:

dürfen in und auf Dachflächen (flächeneben) parallel zur Dachneigung angeordnet werden

### **§ 4 Fassaden, untergeordnete Vorbauten, Erker**

#### 1. Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen

Sie sind zu verputzen in ruhiger Putzstruktur und weiß zu streichen. Außenwände aus Holz sowie Holzverschalungen sind zulässig. Holz darf nur in seinem natürlichen Farbton gestrichen werden.

Abweichende Farben auf Putzen und Holzoberflächen sind zu bemustern und im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen (es bedarf der Schriftform).

#### 2. Fenster und Außentüren (außer Schaufenster und Tore sowie Stallgebäude)

- Ausführung in Holz oder dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbaren Oberflächen
- Fenster und Fenstertüren sind derart durch Sprossen zu unterteilen, dass sich stehende Glasformate ergeben. Die Proportionierung ist durchgängig auszuführen.

#### 3. Balkonbrüstungen

Vorderfronten nur aus einfachen bzw. schlicht verzierten stehend angeordneten Holzbrettern bzw. Sprossen. Bodenplatten aus Beton sind stirnseitig zu überdecken.

#### 4. Giebelflächen

- Zierbünde sind zulässig.
- Großflächige Giebelverglasungen müssen in der Untergliederung der Fenster der darunter liegenden Geschosse gehalten sein.

#### 5. Erdgeschossige Vorbauten an mehrgeschossigen Gebäuden, wie z.B. Wintergärten,

dürfen bis zu einer Größe von 20 % des Bauhauptkörpers, jedoch max. 20m<sup>2</sup>, errichtet werden. Die Proportionierung ist analog dem Bauhauptkörper zu gestalten.

#### 6. Erker

dürfen nicht mehr als 80 cm über die Gebäudeumfassungen hinausragen.

### **§ 5 Bestehendes und geplantes Gelände von Baugrundstücken, Außenanlagen**

#### 1. Erhaltung der Beschaffenheit des Baugrundstückes

Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörper und Außenanlagen sind die Beschaffenheit des bestehenden Geländes (Geländeoberfläche) und der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten.

## 2. Einpassung von Gebäuden und Bauteilen ins Gelände

- Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) von Hauptgebäuden wird festgelegt auf 0,35 m über der natürlichen bzw. der von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzenden Geländeoberfläche (siehe Anlage 2).
- Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden.
- Lichtschächte müssen zur Geländeoberfläche hochgeführt werden. Die lichte Tiefe von Lichtschächten darf 0,60 m nicht überschreiten.

## 3. Befestigte Flächen,

wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind in ihrer Oberfläche wasserdurchlässig auszubilden.

4. Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden.

## 5. Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und sind im Eingabeplan verbindlich darzustellen. Bei Zufahrtsbreiten von mehr als 6,00 m ist durch Bepflanzung mit einem Baum bzw. drei Sträuchern eine Untergliederung herzustellen.

## 6. Garagen und Stellplätze

- Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten.
  - In reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Ortsteilen mit vergleichbarer Nutzung dürfen je Baugrundstück nicht mehr als 6 oberirdische Stellplätze oder 3 Doppelstockgaragen angeordnet werden.
7. Vorgartenbereiche dürfen bis zu einer Tiefe von 2,50 m nicht für Lagerzwecke und auch nicht für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden verwendet werden. Stellplätze und Carports sind innerhalb dieses 2,50 m tiefen Vorgartenbereiches bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Soweit sie direkt als eigenständige Grundstückszufahrt genutzt werden, ist das Anbringen einer Absperrvorrichtung verboten. Verkleidungen an Carports im Bereich des Vorgartens sind nicht erlaubt (Sichtfenster).
8. Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Hecken im Gartenbereich dürfen nicht höher als 2,00 m sein. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden. Bei Maschendrahtzäunen sind Betonsäulen nicht zulässig. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. Die Verwendung von Schilfrohmatten und Stacheldraht ist nicht zulässig.

### § 6 Stellplatzanzahl

Die Anzahl der aufgrund Art. 52 BayBO für Wohnungen herzustellenden Stellplätze ist nach folgenden Richtlinien zu berechnen:

1. Reine Wohngebäude:
  - a) Wohnungen bis einschließlich 50 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz je Wohnung
  - b) Wohnungen über 50 m<sup>2</sup>: 2 Stellplätze je Wohnung
2. Ferienwohnungen:  
1 Stellplatz je Ferienwohnung
3. Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) wird die Anzahl der Stellplätze nach den Richtzahlen gemäß IMBek in der jeweils gültigen Fassung vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde Großweil festgelegt.

### § 7 Abweichungen

- Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 70 BayBO durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen im Einvernehmen mit der Gemeinde Großweil gewährt werden.
- Im besonderen gilt dies für Vorhaben in Gewerbegebieten sowie für landwirtschaftliche Bauten.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen §§ 2 bis 6 dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € belegt werden.

### § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 03.08.2005 außer Kraft.

Großweil, den 06.11.2007

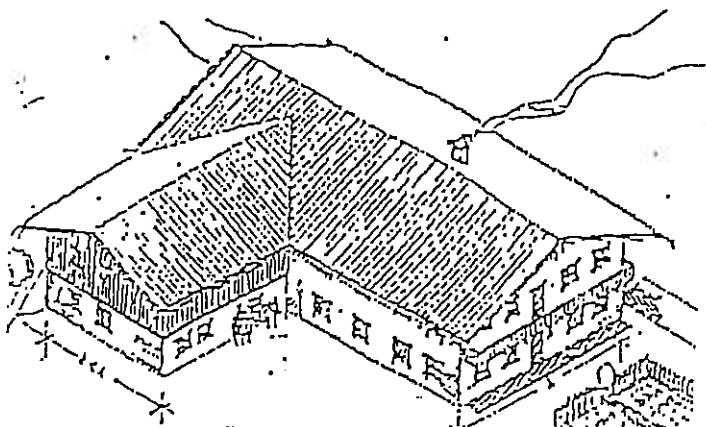
Gemeinde Großweil



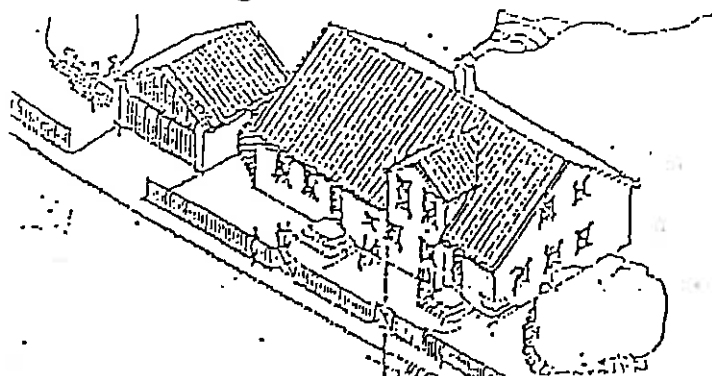
Manfred Sporer  
1. Bürgermeister



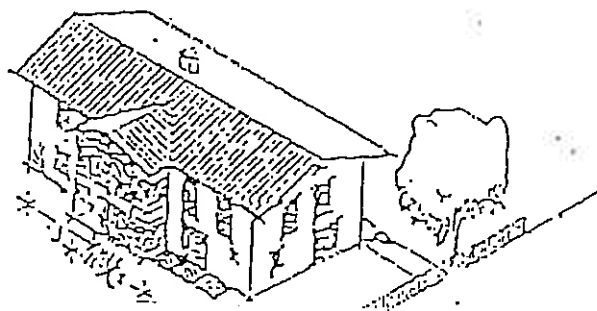
Anlage 1 zur örtlichen Bauvorschrift (Ortsgestaltungssatzung) Großweil vom 06.11.2007



1. Beispiel für „Quergiebelvorbauten, sog. „Widerkehre“ gemäß § 3 Abs. 4.2



2. Beispiel für sog. „Zwerchgiebel“ gemäß § 3 Abs. 4.3



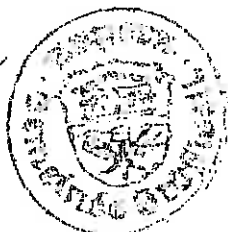
3. Beispiel für unzulässige Quergiebelvorbauten, sog. „Standgiebel“ – gemäß § 3 Abs. 4.4 bei E+D-Bauweise aber zulässig

Großweil, den 06.11.2007

Gemeinde Großweil

*Manfred Sporer*

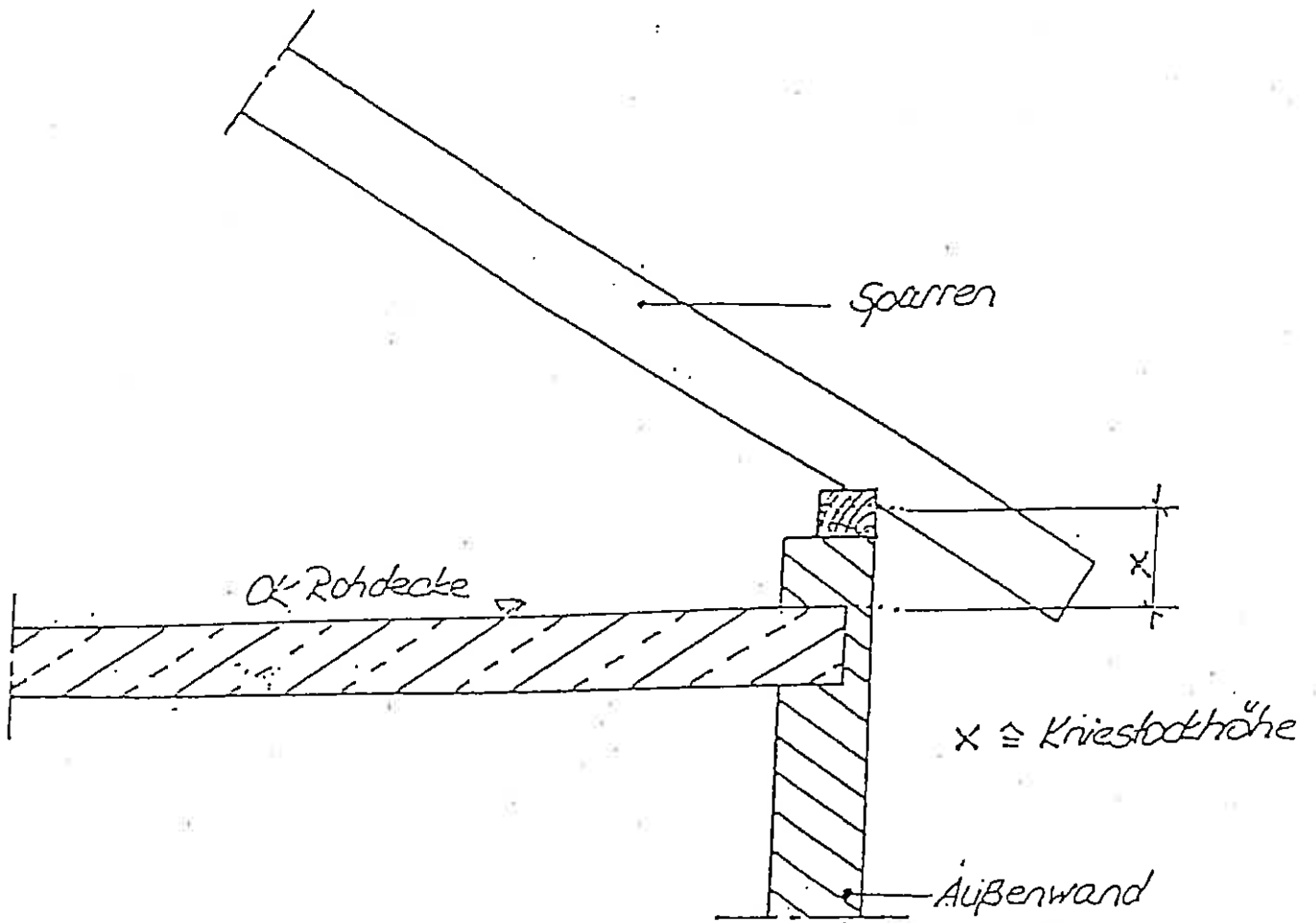
Manfred Sporer  
1. Bürgermeister



Anlage 2 zur örtlichen Bauvorschrift (Ortsgestaltungssatzung) Großweil vom 06.11.2007

- Messung der Kniestockhöhe -

Beispiel zu § 2 Ziff. 3



ohne Maßstab!

Großweil, den 06.11.2007

Gemeinde Großweil

*Manfred Sporer*

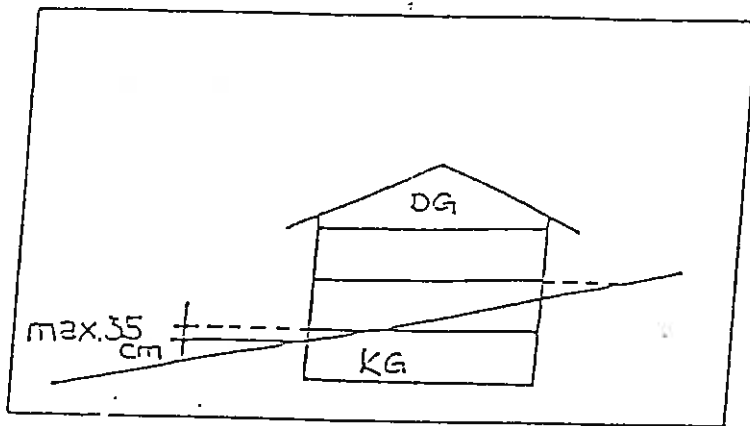
Manfred Sporer  
1. Bürgermeister



Anlage 3 zur örtlichen Bauvorschrift (Ortsgestaltungssatzung) Großweil vom 06.11.2007

- Einpassung von Gebäuden und Bauteilen ins Gelände -

Beispiel zu § 5 Ziff. 2



ohne Maßstab!

Großweil, den 06.11.2007

Gemeinde Großweil

Manfred Sporer  
1. Bürgermeister

