

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

für die Gemeinde PRUTTING

Auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat - GO - und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - erläßt die Gemeinde Prutting folgende Satzung:

1 Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- 1.2 Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nichtbaugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese Festsetzungen von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2 Werden in einem Bebauungsplan von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind insoweit die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.

3 Gebäudestellung und Höhe; Erdgeschoßfußboden über Gelände

- 3.1 Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Bei Hanggelände gilt der vorstehende Maximalwert als maximaler Durchschnittswert bezogen auf die Gebäudegrundfläche.
- 3.3 Bei Hanglage, im Tal bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen, können Ausnahmen von Ziffer 3.2 zugelassen werden.

4 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung (zum Beispiel durch Balkone oder Holzverschalung) auszubilden.
- 4.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. An- und Nebenbauten sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien ausgeführt werden.

- 4.3 Die Zufahrtsbreite vor zurückgesetzten Garagen oder Stellplätzen darf pro Grundstück einmal maximal 5,00 m betragen. Treffen mehr als zwei Einzelgaragen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite zwischen den Einfahrten anzuordnen.

5 Traufhöhe und Kniestock

- 5.1 Kniestöcke bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden dürfen -von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen- 60 cm nicht überschreiten, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Kniestockhöhe im OG 1,50 m nicht übersteigen.
- 5.2 Wird durch besondere Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes abgemildert (zum Beispiel durch Einbau von Fenstern in den Seitenwänden des OG, Zungenmauern, durchgehende Balkone, weit heruntergezogene Vordachteile, versetzte Geschosse usw.), so sind Ausnahmen von Ziffer 5.1 möglich.

6 Dachform, Dachneigung

- 6.1 Hauptgebäude sind mit flach geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 28° und mittigem First zu versehen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 6.2 Bei Einzelgaragen, Nebengebäuden und Verbindungsbauten können Flachdächer zugelassen werden, wenn dabei das Ortsbild nicht wesentlich gestört wird.
- 6.3 Andere Dachformen und Dachneigungen als in 6.1 und 6.2 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (zum Beispiel rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

7 Dachflächen, Dachaufbauten

- 7.1 Satteldächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,60 m an allen Gebäudeseiten zu versehen.
- 7.2 Bei geneigten Dächern sind Falzziegel oder Flachdachpfannen mit dem Erscheinungsbild von roter oder dunkel engobierter Farbe zu verwenden. Graphitgraue Faserzementplatten und Kupferblechdeckungen, sowie Dachbegrünungen können zugelassen werden. Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.
- 7.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Standgiebel können zugelassen werden, wenn die Dachneigung wenigstens 25° beträgt.

7.4 Liegende Dachfenster und Luken sind beschränkt zulässig.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken darf ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptkörper. Flügelmauern, Vorbauten, Loggien, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt.
Art. 34 Abs. 5 BayBO bleibt unberührt.

7.5 Ungestrichenes Blech, Aluminium oder Edelstahl, sowie Kunststoffe dürfen als Verkleidung nicht verwendet werden; Kupfer ist zulässig.

7.6 Strom- und Telefonkabel, sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Regel unterirdisch zu führen.

7.7 Antennenanlagen sind möglichst im Dach (wenn empfangstechnisch möglich) unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantenne auszubilden.

8 Außenwände

8.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und / oder Holzverschalte Flächen oder Massivholzwände vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

Für die Sanierung von Altbauten ist ausnahmsweise wetterseitig eine Wandverkleidung mit reinweißen Faserzementplatten möglich. Bei farbigen Anstrichen sind die Faserzementplatten im Ton der Hausfarbe zu streichen. Glasbausteinflächen für von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Außenwände sind unzulässig.

8.2 Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 30 cm betragen. Ausnahmen sind bei fallendem Gelände möglich.

8.3 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,0 m tief gegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt und seitlich durch Stützmauern abgefangen wird. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

8.4 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 27 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.

9 Farbgebung

9.1 Putzflächen sind in einem weißen oder hellen und warmen Farbton zu streichen. Grelle oder besonders auffallende Farben sind nicht zulässig.

9.2 Holzflächen sind braun, aber nicht schwarzwirkend, einzulassen.

9.3 Abweichungen von den Grundfarben weiß oder hell können zugelassen werden, wenn dies zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen (zum Beispiel im Zentrumsbereich) erforderlich ist.

10 Baustoffe für Gebäudeaußenwände und Dächer

10.1 Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

Wellplatten aus Kunststoff und Metall,
Riemchenverkleidungen,
rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen,
Faser- oder Zementverkleidungen (abgesehen Ziff. 8.1 und Ziff. 7.2),
Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden,
Mosaik oder naturbelassenes Aluminium oder Edelstahl, ungestrichene Bleche,
Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen,
sowie alle sonstigen der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien.

11 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

11.1 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Je 500 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

11.2 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

12 Einfriedungen

12.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus eingelassenem Naturholz, weißen oder hellen Mauern, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken oder Sträucher), herzustellen.

12.2 Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.

12.3 Entlang öffentlicher Straßen dürfen innerhalb eines Streifens von 2 m Tiefe (gemessen im rechten Winkel von der Fahrbahnkante der öffentlichen Straße ins anliegende Grundstück) Einfriedungen, Anpflanzungen oder sonstige Sichthindernisse (ausgenommen bestehendes natürliches Gelände oder bestehende Gebäude) eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahndecke nicht übersteigen.
Bei Innen- und Außenkurven wird der Abstand von der Gemeinde nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt.

12.4 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen und rückseitigen Grenzen dürfen nicht aus unverputztem Mauerwerk - Rohrmatten - Stacheldraht - Kunststein (Bossmauerwerk und ähnliches) - Riemchenverkleidungen - Platten aus Kunststoff, Glas oder Metall - geschlossenen Bretterwänden hergestellt oder nachträglich angebracht werden.

12.5 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.

- 12.6 Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze (Bruchzahlen werden aufgerundet) in jeweils ausreichender Größe (Mindestmaß: Länge 5,50 m x Breite 2,50 m je Stellplatz) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Stellplätze und Zufahrten dürfen zur öffentlichen Straße hin, zu der die Ausfahrt erfolgt, nicht eingefriedet werden.

13 Werbeanlagen

- 13.1 Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig.
- 13.2 Die Oberkante einer Werbeanlage an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht mehr als 5,00 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen bzw. über dem dortigen Gelände.
Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

14 Abweichungen von der Örtlichen Bauvorschrift

- 14.1 Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden.

15 Ordnungswidrigkeiten

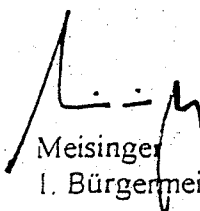
- 15.1 Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 Bayerische Bauordnung - BayBO - kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. ohne vorherige Genehmigung einer Ausnahme oder Befreiung nach Nr. 14.1 durch die Gemeinde von Vorschriften dieser Satzung abweicht
 2. nach dieser Satzung nicht zugelassene Baustoffe verwendet.

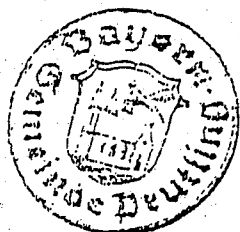
16 Inkrafttreten

- 16.1 Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- 16.2 Gleichzeitig tritt die bisherige örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 26.06.1990 außer Kraft.

Prutting, den 04.12.1996

Gemeinde Prutting


Meisinger
1. Bürgermeister

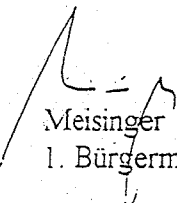


Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wurde am 04.12.1996 in der Verwaltung der Gemeinde Prutting zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 04.12.1996 angeheftet und am 07.01.1997 wieder entfernt.

Prutting, den 07.01.1997

GEMEINDE PRUTTING


Meisinger
1. Bürgermeister

