



<sup>1</sup>Die Gemeinde Straßlach-Dingharting will durch planerische und gestalterische Maßnahmen das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild der einzelnen Gemeindeteile erhalten und verbessern. <sup>2</sup>Dies gilt sowohl für bestehende Baugebiete als auch für neu auszuweisende Bereiche, auch wenn diese Gebiete anderen Funktionen als dem Wohnen dienen. <sup>3</sup>Dabei wird insbesondere angestrebt:

- Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild eigenständiger Prägung ergeben.
- Der teilweise verschiedenartige Charakter der einzelnen Gemeindeteile soll seiner bestehenden Wesensart nach gestärkt werden. Das gilt sowohl für die im Wesentlichen voralpenländisch geprägten Ortsbilder der dörflichen Gemeindeteile und des historischen Ortskerns des Gemeindeteils Straßlach, als auch für neuere, durch ihre Entstehung in den letzten Jahrzehnten geprägte Siedlungs- und Gewerbegebiete der Gemeindeteile Straßlach und Hailafing.
- Die Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

Die topografische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

<sup>4</sup>Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Straßlach-Dingharting auf Grund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689), folgende

## **Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt**

**(Satzung)**

## Vorwort des 1. Bürgermeisters

Verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die typische Eigenart unserer Gemeindeteile erhalten und ihren Charakter stärken ist ein wichtiges Leitmotiv, das sich besonders seit 2008 wie ein roter Faden durch die Arbeit des Gemeinderats zieht. Oft entscheiden Details über das Bild eines Ortes.

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte hat sich in den verschiedenen Gemeindeteilen gewollt oder ungewollt ein Baustil durchgesetzt, der die Heterogenität unserer Bevölkerung widerspiegelt. Bei uns wohnen Menschen mit städtischer und ländlicher Einstellung, Alteingesessene und Neubürger Tür an Tür. Die früher übliche Orientierung an den traditionellen und ortstypischen Bauweisen, Gebäudeformen und Proportionen, die Verwendung natürlicher und heimischer Materialien und Farben sowie die Gestaltung der Freiräume durch Pflanzen und Bodenbeläge aus der Region ist wesentlich individuelleren Strömungen gewichen. Viele beantragte Gebäudeformen haben heutzutage ihren Ursprung in den unterschiedlichsten Regionen Deutschlands und auch Italiens.

Wir sind im Gemeinderat zwar bestrebt, möglichst individuell auf die Einzelwünsche unserer Bauwerber einzugehen. Gleichwohl wollen wir das große Ganze nicht aus den Augen verlieren und müssen bei aller Individualität darauf achten, dass keine Bezugsfälle für ungewollte Entwicklungen geschaffen werden. Der Spagat zwischen den individuellen Wünschen der Bauwerber und dem Wunsch des Gemeinderats nach einer zwar vielfältigen aber dennoch ortstypischen Bebauung war mit der alten Ortsgestaltungssatzung nicht mehr zu meistern. Aus diesem Grund haben wir das Stadtplanungsbüro XO-Studio als Berater für die Überarbeitung der Gestaltungssatzung engagiert.

Wir haben die Chance genutzt, die Satzung zu vereinfachen und den Satzungstext mit Bildbeispielen und erläuternden Illustrationen in Form einer Fibel anschaulicher zu gestalten. Der Ortsteil Straßlach besteht aus dem alten Dorfkern und den umliegenden neueren Siedlungsbieten, jedes Zeuge einer Entwicklungsphase des Ortes. Gestalt und Atmosphäre von neuerer Entwicklung und Dorfkern sind verschieden ausgeprägt. Deshalb haben wir beschlossen, sie auch künftig in der baulichen Praxis unterschiedlich zu behandeln. Die novellierte Satzung zur Ortsgestalt besteht daher aus zwei Teilen: Teil A behandelt die Gestaltungsfragen der neueren Siedlungs- und Gewerbegebiete der Gemeindeteile Straßlach und Hailafing; Teil B reguliert den historischen Ortskern von Straßlach und die dörflich geprägten Gemeindeteile.

Wir verstehen die Satzung als Instrument zur gerechten Steuerung der Entwicklung im Gemeindegebiet. Sie soll dabei helfen die Vorstellungen eines Ortsbildes in der baulichen Praxis umzusetzen. Sie will nicht Verbotskatalog, sondern Wegweiser und Orientierungshilfe sein. Der Erfolg kann aber nur durch Vertrauen, eine kluge Anwendung und die gemeinsame Gesinnung, das Ortsbild verantwortungsvoll zu gestalten, erreicht werden. Bauherren, Architekten, Ingenieure, Gemeinde, Landratsamt, betroffene Behörden und, sehr wichtig, die ausführenden Handwerksbetriebe müssen Hand in Hand arbeiten.

Ich freue mich darauf, mit Ihrer Hilfe weitere Positivbeispiele in unserer Gemeinde zu schaffen und gemeinsam ein Ortsbild zu gestalten, das uns hohe Lebensqualität für Straßlach-Dingharting ermöglicht und unsere Besucher in qualitätsvoller Atmosphäre, zwischen Dorf und Stadt, empfängt.

Ihr



1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

(Neuere Siedlungs- und Gewerbegebiete der Gemeindeteile Straßlach und Hailafing)

A.1.	Geltungsbereich	5
A.2.	Gebäudestellung und Höhe Erdgeschossfußboden über Gelände	7
A.3.	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	7
A.4.	Wandhöhe	7
A.5.	Dachform und Dachneigung	9
A.6.	Dachflächen und Dachaufbauten	9
A.7.	Außenwände	9
A.8.	Farbgebung	9
A.9.	Fenster, Türen und Tore	11
A.10.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	11
A.11.	Einfriedungen	11
A.12.	Werbeanlagen	13
A.13.	Solaranlagen	13
A.14.	Abweichungen	13
A.15.	Ordnungswidrigkeiten	13

### Teil B

(dörflich geprägte Gemeindeteile und historischer Ortskern des Gemeindeteils Straßlach)

B.1.	Geltungsbereich	15
B.2.	Gebäudestellung und Höhe Erdgeschossfußboden über Gelände	17
B.3.	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	17
B.4.	Wandhöhe und Kniestock	17
B.5.	Dachform und Dachneigung	19
B.6.	Dachflächen und Dachaufbauten	19
B.7.	Außenwände	21
B.8.	Farbgebung	21
B.9.	Baustoffe	21
B.10.	Fenster, Türen und Tore	23
B.11.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	23
B.12.	Einfriedungen	25
B.13.	Werbeanlagen	25
B.14.	Solaranlagen	25
B.15.	Abweichungen	27
B.16.	Ordnungswidrigkeiten	27

### Teil C

(Schlussbestimmung)

C.1.	Inkrafttreten	27
	Impressum	29



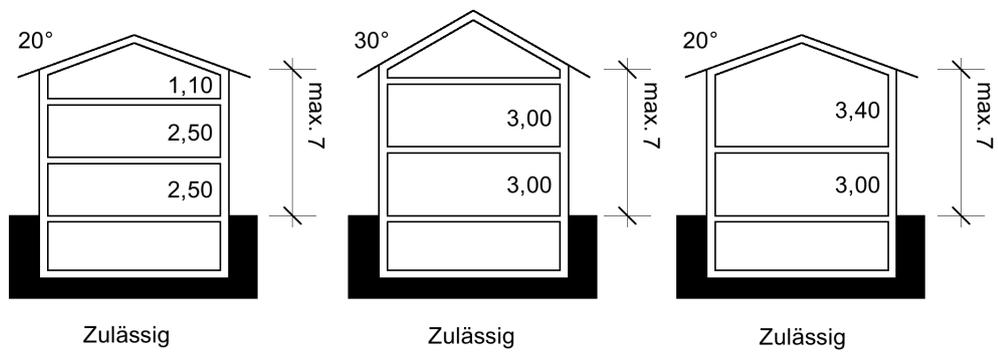
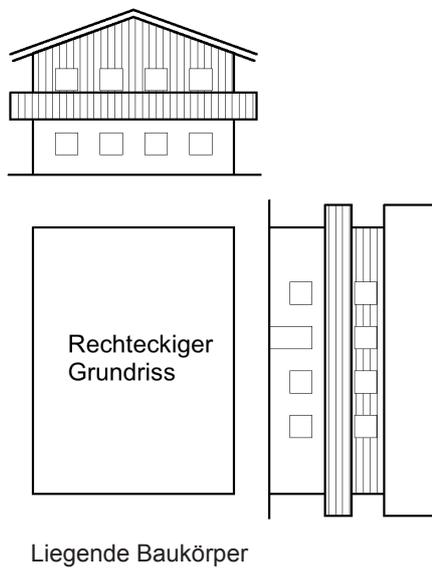
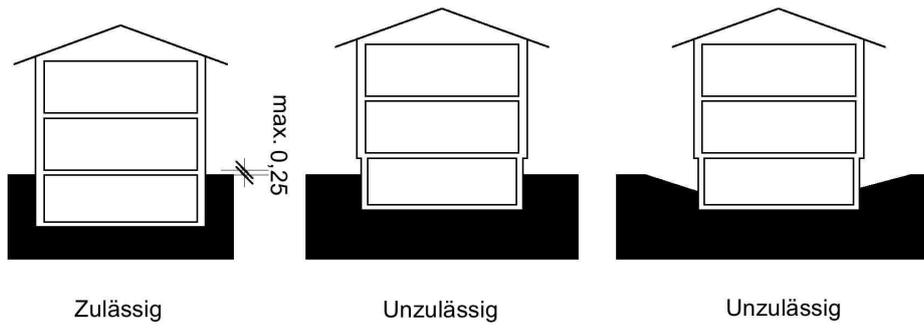
Quelle Kataster: Gemeinde Straßlach-Dingharting

## **Teil A**

(Neuere Siedlungs- und Gewerbegebiete der Gemeindeteile Straßlach und Hailafing)

### **A.1. Geltungsbereich**

- A.1.1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen des Ortsgebiets von Hailafing und des Ortsgebiets von Straßlach außerhalb der Flurnummern des historischen Ortskerns 1, 1/2, 2, 3, 3/2, 4, 5, 5/1, 5/2, 5/6, 7, 7/1, 7/2, 10, 11, 13, 13/3, 13/4, 13/5, 13/3, 14, 15/1, 15/2, 16, 18, 20, 22, 24, 24/2, 25, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26, 29, 30, 30/1, 31, 34, 35, 38, 38/1, 40, 44, 44/1, 46, 47, 47/1, 47/3, 49, 50, 56, 57, 133/1, 134, 134/3, 134/5, 134/7, 134/14, 146/3, 146/4, 153, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 156/2, 156/3, 156/6, 156/7, 156/8, 156/9, 156/15, 233/20, 472/3, 472/14 der Gemarkung Straßlach.
- A.1.2. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.



## **A.2. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschossfußboden über Gelände**

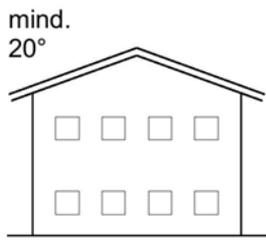
- A.2.1. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich geändert werden.
- A.2.2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

## **A.3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

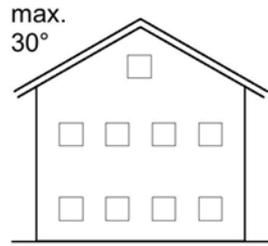
- A.3.1. <sup>1</sup>Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper auszubilden. <sup>2</sup>Es sind klare Baukörper mit rechteckiger Grundrissform anzustreben. <sup>3</sup>Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszubilden.
- A.3.2. An- und Nebenbauten, sowie Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind an das Hauptgebäude in Gestaltung, Material und Farbe anzugleichen.

## **A.4. Wandhöhe**

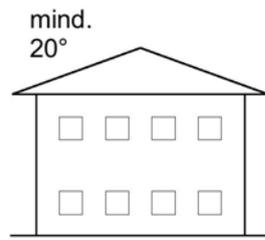
- A.4.1. Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO - von der Oberkante des natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländes bis Außenhaut Dach an der Außenkante der Außenwand gemessen - darf 7,00 m nicht überschreiten.



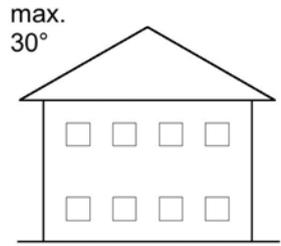
Satteldach



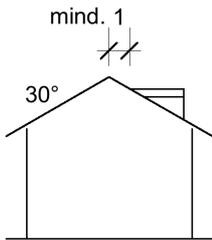
Satteldach



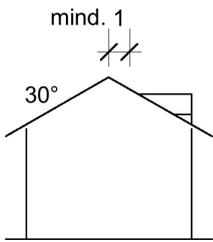
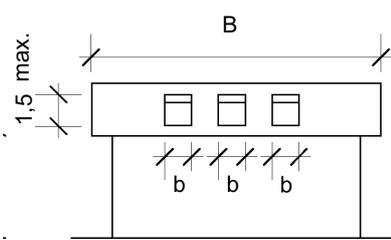
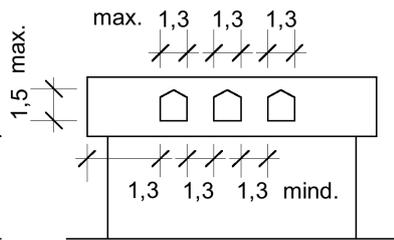
Walmdach



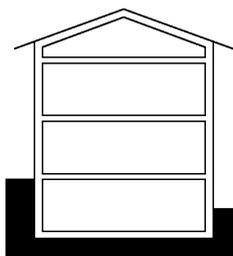
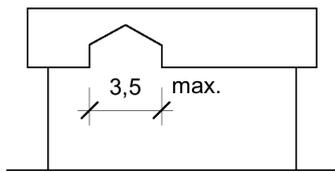
Walmdach



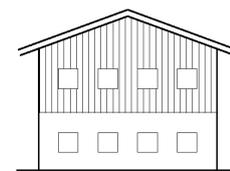
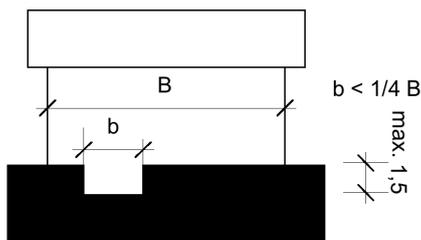
Gauben



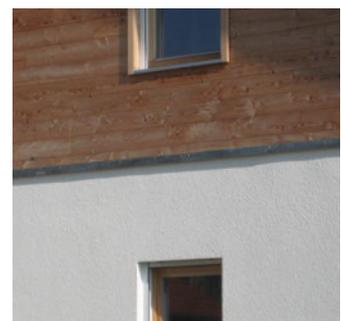
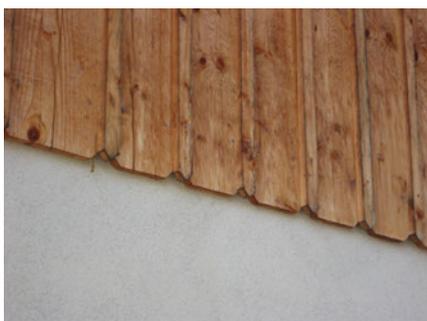
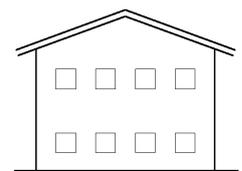
Zwerchgiebel



Abgrabung an höchstens einer Gebäudeseite



Verputzte, gestrichene Mauerflächen  
Holzverschalte Flächen



## **A.5. Dachform und Dachneigung**

- A.5.1. <sup>1</sup>Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern oder Walmdächern mit einer allseitig gleichen Neigung von 20° bis 30° und mittigem First zu versehen. <sup>2</sup>Der First ist parallel zur größeren Baukörperausdehnung anzuordnen. <sup>3</sup>Dies gilt auch für die Erneuerung der Dachkonstruktion bei einem bestehenden Gebäude.
- A.5.2. Nebengebäude können ausnahmsweise, einfache Stellplatzüberdachungen (Carports) können, wenn es der gestalterischen Einbindung dient, auch mit Flachdächern versehen werden.

## **A.6. Dachflächen und Dachaufbauten**

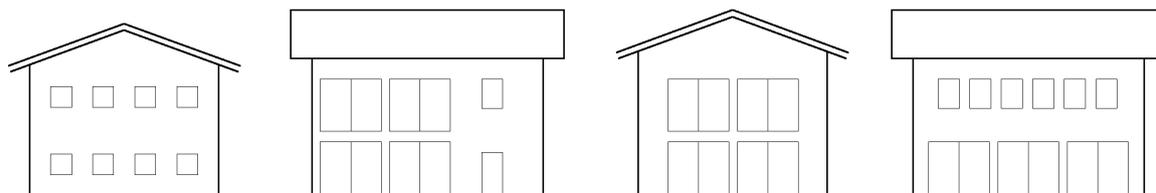
- A.6.1. <sup>1</sup>Dächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 60 cm an allen Gebäude-seiten zu versehen. <sup>2</sup>Dies gilt nicht zwingend für Walmdächer, Garagen- und Nebengebäude.
- A.6.2. <sup>1</sup>Bei geneigten Dächern sind Eindeckungen mit dem Erscheinungsbild von naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu verwenden. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO (z.B. Überdachungen an Eingängen, Terrassen, Wintergärten, Treppenabgängen). <sup>3</sup>Unzulässig sind hochglänzend beschichtete Eindeckungen (z.B. glänzend edelengobierte Ziegel).
- A.6.3. <sup>1</sup>Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 1,30 m x 1,50 m im stehenden Format zulässig, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von max. 3,50 m. <sup>2</sup>Auf einer Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. <sup>3</sup>Gauben müssen voneinander und vom Ortsgang mindestens einen Abstand von 1,30 m und vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. <sup>4</sup>Die Summe der Breiten aller Belichtungsarten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

## **A.7. Außenwände**

- A.7.1. <sup>1</sup>Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und / oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. <sup>2</sup>Vollwandige Holzverkleidungen / Holzverschalungen sind unzulässig. <sup>3</sup>Das gilt nicht für Anbauten, Nebengebäude, Garagen und landwirtschaftliche Gebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c BayBO.
- A.7.2. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen an höchstens einer Gebäudeseite 1/4 der Wandlänge, vertikal höchstens 1,50 m tief, abgegraben werden.
- A.7.3. <sup>1</sup>Bei Hauptgebäuden sind fensterlose Hausseiten unzulässig. <sup>2</sup>Art. 28 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

## **A.8. Farbgebung**

- A.8.1. Putzflächen sind in Weißtönen zu streichen.
- A.8.2. <sup>1</sup>Holzflächen (Verschalungen, Dachuntersichten, sichtbare Pfetten usw.) sind vorzugsweise farblos zu imprägnieren oder unbehandelt zu belassen. <sup>2</sup>Farbige Anstriche sind nur in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, die den Alterungsprozess des Holzes wiedergeben, sowie in Schwarz oder Weiß zulässig. <sup>3</sup>Grelle gelb-, rot- oder orange wirkende Farbtöne sind unzulässig.



Zulässig: Öffnungsflächen < 50% Fassadenfläche



Beispiele Zufahrten



Beispiele Einfriedungen

**A.9. Fenster, Türen und Tore**

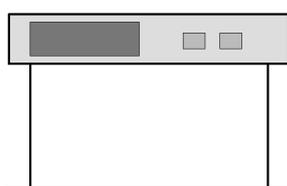
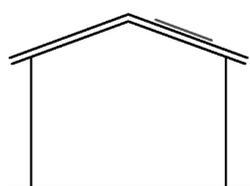
- A.9.1. Die Summe der Fläche aller Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore einer Fassadenseite darf 50% der Fassadenfläche nicht überschreiten
- A.9.2. Sichtbar angebrachte Rollladen- und Jalousienkästen sind bei Neubauten unzulässig.

**A.10. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

- A.10.1. <sup>1</sup>In Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und größer, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, nicht beseitigt oder beschädigt werden. <sup>2</sup>Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. <sup>3</sup>Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- A.10.2. Es dürfen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden, vorzugsweise Obst- und Laubbäume, wie z.B.  
Bäume:  
 Bergahorn, Spitzahorn, Weißbirke, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterliche, Winterlinde, Sommerlinde, Kastanie, Eberesche, Bergulme, Obstbäume, Nussbäume, Erlen  
Sträucher:  
 Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Weichselkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Faulbaum, Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Flie-der, Schlehe, Weißdorn  
Hecken:  
 Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Hartriegel, Kornelkirsche, Feldahorn und Eibe.
- A.10.3. <sup>1</sup>Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. <sup>2</sup>Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. <sup>3</sup>Befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 100 qm sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

**A.11. Einfriedungen**

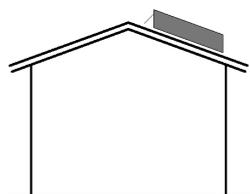
- A.11.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus unbehandeltem oder dem natürlichen Alterungsprozess entsprechend grau bzw. braun eingelassenem Naturholz mit Zwischenräumen (z.B. Staketenzäune), aus Hecken und Sträuchern oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken und Sträucher) herzustellen.
- A.11.2. <sup>1</sup>Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. <sup>2</sup>Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- A.11.3. Torpfeiler und Tore können in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude angeglichen werden und eine Höhe von bis zu max. 1,80 m haben.
- A.11.4. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Gestaltung, Material und Farbe der Einfriedung bzw. dem Tor anzugleichen.



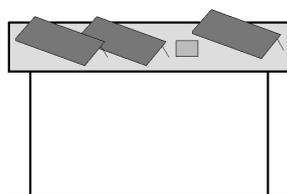
Zulässig: Teilfläche



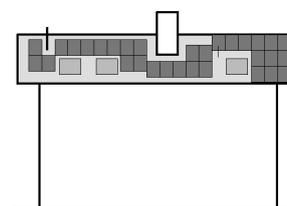
Zulässig: Vollflächig



Zu vermeiden:  
Aufgeständert



Zu vermeiden:  
Aufgeständert



Zu vermeiden:  
Gestückelt

**A.12. Werbeanlagen**

- A.12.1. Werbeanlagen dürfen den Charakter von Straßenbildern nicht beeinträchtigen und müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der äußeren Gestaltung der Gebäude orientieren.
- A.12.2. <sup>1</sup>Die Oberkante der Werbung an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht höher als 5,00 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. <sup>2</sup>Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.
- A.12.3. <sup>1</sup>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. <sup>2</sup>Hinweiszeichen für versteckt gelegene gewerbliche Betriebe können bis zu einer Größe von 0,60 qm zugelassen werden, Sammelhinweiszeichen bis zu einer Größe von 1,00 qm.
- A.12.4. Fahnenmastwerbungen, Kletterschriften, blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig.

**A.13. Solaranlagen**

- A.13.1. <sup>1</sup>Solaranlagen auf Dächern sind, wo es technisch möglich ist, gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren und in Form einer einfachen rechteckigen Fläche anzubringen. <sup>2</sup>Gestückelte Flächen mit Aussparungen (z.B. für Dachflächenfenster und Entlüftungsaufsätze) und aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden.

**A.14. Abweichungen**

- A.14.1. Von den Anforderungen dieser Bauvorschrift können entsprechend Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

**A.15. Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung

- A.15.1. entgegen Ziffer A.10.1. in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und größer, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, beseitigt oder beschädigt, Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich vornimmt, Vorgärten nicht gärtnerisch gestaltet.
- A.15.2. entgegen Ziffer A.10.2. nicht heimische Bäume und Sträucher pflanzt.
- A.15.3. entgegen Ziffer A.10.3. Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen nicht auf ein Mindestmaß beschränkt, nicht wasserdurchlässige Beläge verwendet, befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 100 qm nicht durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente gliedert.



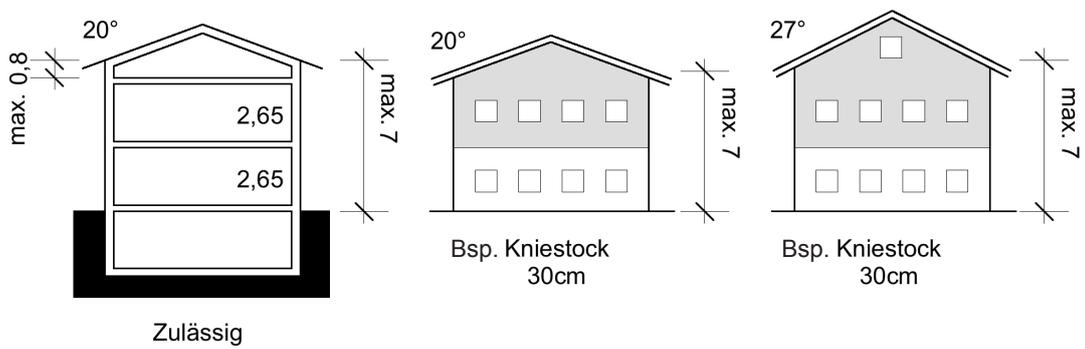
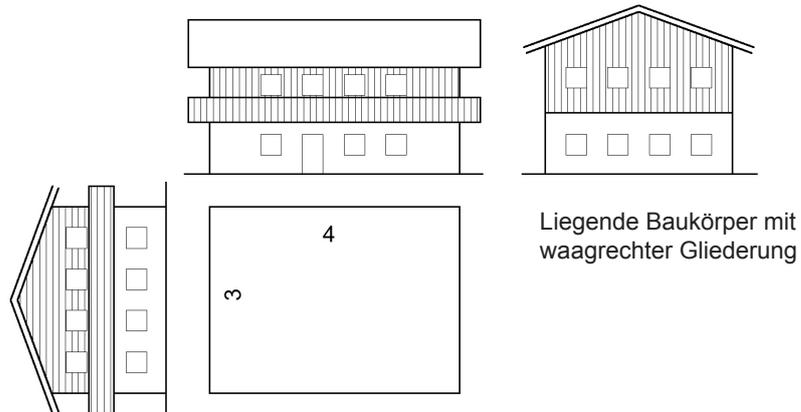
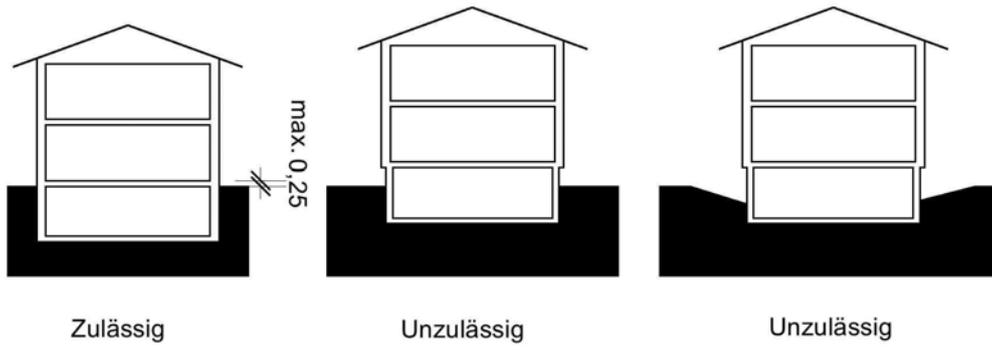
Quelle Kataster: Gemeinde Straßlach-Dingharting

## **Teil B**

(dörflich geprägte Gemeindeteile und historischer Ortskern des Gemeindeteils Straßlach)

### **B.1. Geltungsbereich**

- B.1.1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Straßlach-Dingharting, außer für die in Teil A dieser Satzung beschriebenen Bereiche.
- B.1.2. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.



## **B.2. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschossfußboden über Gelände**

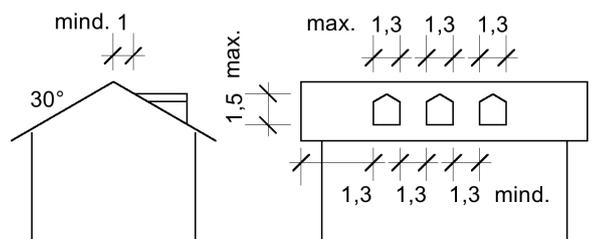
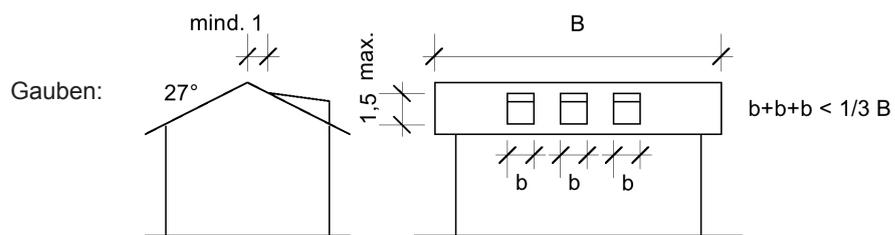
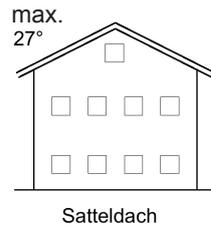
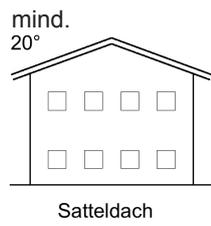
- B.2.1. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich geändert werden.
- B.2.2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

## **B.3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

- B.3.1. <sup>1</sup>Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone, geschosshohe Holzverschalung) auszubilden. <sup>2</sup>Es sind klare Baukörper mit rechteckiger Grundrissform und einem Mindestverhältnis der Länge zur Breite von 4 : 3 (ohne Balkone und untergeordnete Bauteile) anzustreben. <sup>3</sup>Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszubilden.
- B.3.2. An- und Nebenbauten, sowie Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind an das Hauptgebäude in Gestaltung, Material und Farbe anzugleichen.

## **B.4. Wandhöhe und Kniestock**

- B.4.1. Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen - von der Oberkante Rohdecke bis Außenhaut Dach senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 80 cm nicht überschreiten.
- B.4.2. Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO - von der Oberkante des natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländes bis Außenhaut Dach an der Außenkante der Außenwand gemessen - darf 7,00 m nicht überschreiten.

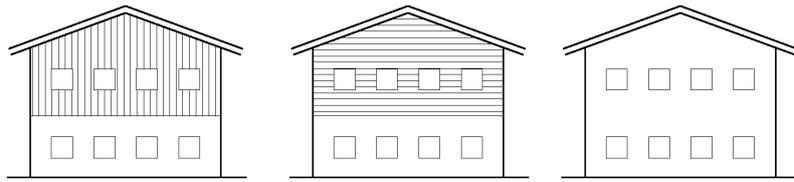


**B.5. Dachform und Dachneigung**

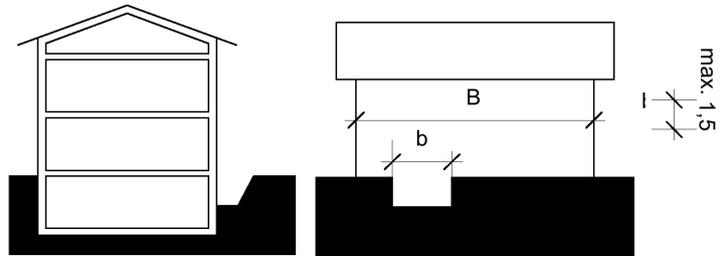
- B.5.1. <sup>1</sup>Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 27° und mittigem First zu versehen. <sup>2</sup>Der First ist parallel zur größeren Baukörperausdehnung anzuordnen. <sup>3</sup>Dies gilt auch für die Erneuerung der Dachkonstruktion bei einem bestehenden Gebäude.
- B.5.2. Nebengebäude können ausnahmsweise, einfache Stellplatzüberdachungen (Carports) können, wenn es der gestalterischen Einbindung dient, auch mit Flachdächern versehen werden.

**B.6. Dachflächen und Dachaufbauten**

- B.6.1. <sup>1</sup>Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 60 cm an allen Gebäudeseiten zu versehen. <sup>2</sup>Dies gilt nicht zwingend für Garagen- und Nebengebäude.
- B.6.2. <sup>1</sup>Bei geneigten Dächern sind Eindeckungen mit dem Erscheinungsbild von naturroten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu verwenden. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO (z.B. Überdachungen an Eingängen, Terrassen, Wintergärten, Treppenabgängen). <sup>3</sup>Unzulässig sind hochglänzend beschichtete Eindeckungen (z.B. glänzend edelengobierte Ziegel).
- B.6.3. <sup>1</sup>Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 1,30 m x 1,50 m im stehenden Format zulässig. <sup>2</sup>Auf einer Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. <sup>3</sup>Gauben müssen voneinander und vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,30 m und vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. <sup>4</sup>Die Summe der Breiten aller Belichtungsarten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.



Verputzte gestrichene Mauerflächen / Holzverschalte Flächen



Abgrabung an höchstens einer Gebäudeseite



Weißer Putzflächen  
Farblos imprägnierte oder unbehandelte Holzflächen  
Natürliche Baustoffe

**B.7. Außenwände**

- B.7.1. <sup>1</sup>Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und / oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. <sup>2</sup>Holzverschalungen sind als senkrechte Bretterschalungen oder dem Erscheinungsbild traditioneller, voralpenländischer Blockhäuser entsprechend auszuführen. <sup>3</sup>Holzverschalungen gemäß Satz 1 sind im Bereich des Erdgeschosses oder als vollwandige Verkleidung grundsätzlich unzulässig. <sup>4</sup>Das gilt nicht für Anbauten, Nebengebäude, Garagen und landwirtschaftliche Gebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 c BayBO.
- B.7.2. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen an höchstens einer Gebäudeseite 1/4 der Wandlänge, vertikal höchstens 1,50 m tief, abgegraben werden.
- B.7.3. <sup>1</sup>Bei Hauptgebäuden sind fensterlose Hausseiten unzulässig. <sup>2</sup>Art. 28 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

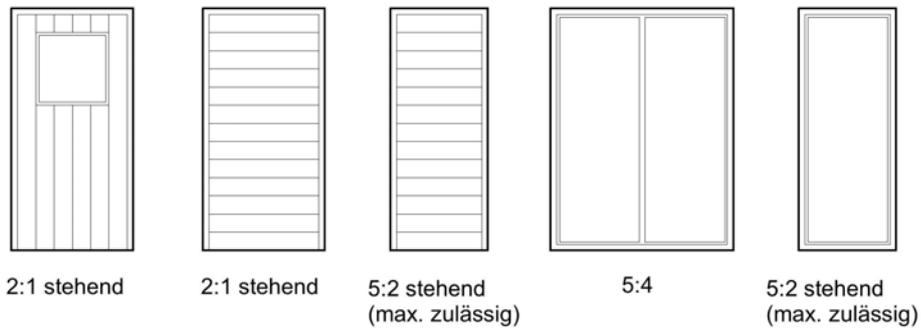
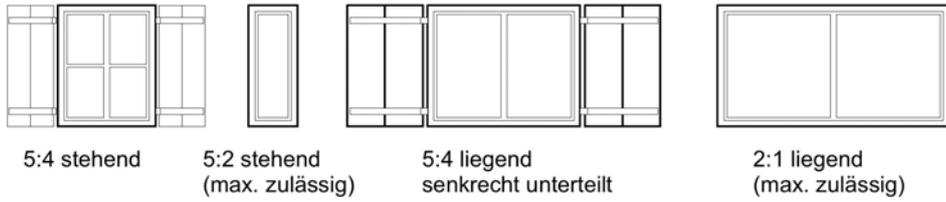
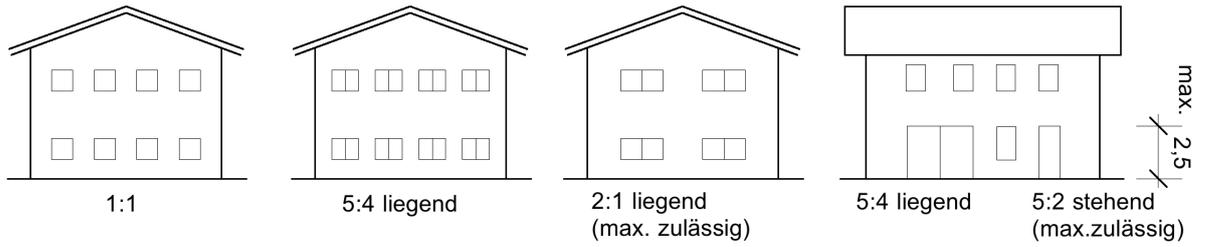
**B.8. Farbgebung**

- B.8.1. Putzflächen sind in Weißtönen zu streichen.
- B.8.2. <sup>1</sup>Holzflächen (Verschalungen, Dachuntersichten, sichtbare Pfetten usw.) sind vorzugsweise farblos zu imprägnieren oder unbehandelt zu belassen. <sup>2</sup>Farbige Anstriche sind nur in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, die den Alterungsprozess des Holzes wiedergeben, zulässig. <sup>3</sup>Schwarz- und weißwirkende sowie grelle gelb-, rot- oder orange wirkende Farbtöne sind unzulässig. <sup>4</sup>Die Holzstruktur muss erkennbar bleiben.

**B.9. Baustoffe**

- B.9.1. <sup>1</sup>Alle sichtbaren Bauteile (auch Balkone, Überdachungen, Türen, Fenster, Tore usw.) müssen in Material und Farbe der umgebenden Landschaft und voralpenländischer Bauweise gerecht werden. <sup>2</sup>Wo es technisch möglich ist, müssen grundsätzlich natürliche Baustoffe wie z.B. Holz eingesetzt werden.

Öffnungsflächen <50%  
Fassadenfläche



Beispiel Fenster



Beispiel Fenster



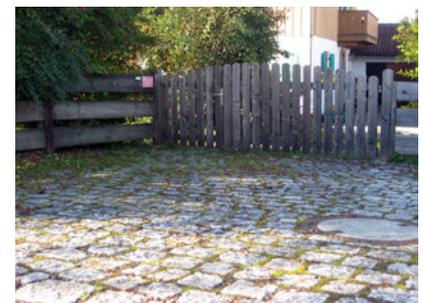
Beispiel Terrassentür



Beispiel Zufahrt



Beispiel Zufahrt



Beispiel Zufahrt

**B.10. Fenster, Türen und Tore**

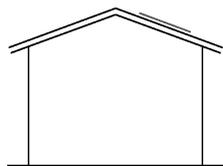
- B.10.1. Die Summe der Fläche aller Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore einer Fassadenseite darf 50% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- B.10.2. <sup>1</sup>Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind in rechteckigen oder quadratischen Formaten auszuführen. <sup>2</sup>Segmentbögen sind zulässig.
- B.10.3. <sup>1</sup>Das Seitenverhältnis von liegenden Fassadenöffnungen darf 2 : 1 nicht überschreiten. <sup>2</sup>Liegende Fenster mit einem Seitenverhältnis von mehr als 5 : 4 müssen senkrecht unterteilt werden. <sup>3</sup>Das Seitenverhältnis von stehenden Fassadenöffnungen darf 5 : 2 nicht überschreiten.
- B.10.4. Fassadenöffnungen müssen zueinander und zur Außenkante von Außenwänden mindestens einen Abstand in Wandstärke einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- B.10.5. Fensterflächen sind ab einer Größe von 0,60 qm zu unterteilen.
- B.10.6. Sichtbar angebrachte Rollladen- und Jalousiekästen sind bei Neubauten unzulässig.

**B.11. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

- B.11.1. <sup>1</sup>In Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und größer, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, nicht beseitigt oder beschädigt werden. <sup>2</sup>Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. <sup>3</sup>Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- B.11.2. <sup>1</sup>Es dürfen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden, vorzugsweise Obst- und Laubbäume, wie z.B.  
Bäume:  
 Bergahorn, Spitzahorn, Weißbirke, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterliche, Winterlinde, Sommerlinde, Kastanie, Eberesche, Bergulme, Obstbäume, Nussbäume, Erlen  
Sträucher:  
 Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Weichselkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Faulbaum, Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Flie-  
 der, Schlehe, Weißdorn  
Hecken:  
 Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Hartriegel, Kornelkirsche, Feldahorn und Eibe.  
<sup>2</sup>Nicht zulässig sind Blaufichten und Thujen.
- B.11.3. <sup>1</sup>Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. <sup>2</sup>Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. <sup>3</sup>Befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 100 qm sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

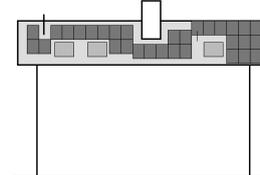
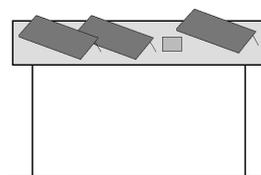
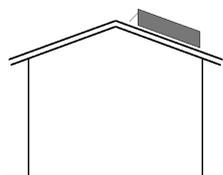


Beispiele Einfriedungen



Zulässig: Teilfläche

Zulässig: Vollflächig



Zu vermeiden:  
Aufgeständert

Zu vermeiden:  
Aufgeständert

Zu vermeiden:  
Gestückelt

**B.12. Einfriedungen**

- B.12.1. <sup>1</sup>Einfriedungen sind aus unbehandeltem oder dem natürlichen Alterungsprozess entsprechend grau bzw. braun eingelassenem Naturholz mit Zwischenräumen (z.B. Staketenzäune) oder aus Hecken und Sträuchern herzustellen. <sup>2</sup>Torpfeiler können auch in Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenem Mauerwerk ausgebildet werden.
- B.12.2. <sup>1</sup>Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. <sup>2</sup>Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- B.12.3. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Gestaltung, Material und Farbe der Einfriedung anzugleichen.

**B.13. Werbeanlagen**

- B.13.1. Werbeanlagen dürfen den Charakter von Straßenbildern nicht beeinträchtigen und müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der äußeren Gestaltung der Gebäude orientieren.
- B.13.2. <sup>1</sup>Die Oberkante der Werbung an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht höher als 5,00 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. <sup>2</sup>Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.
- B.13.3. <sup>1</sup>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. <sup>2</sup>Hinweiszeichen für versteckt gelegene gewerbliche Betriebe können bis zu einer Größe von 0,60 qm zugelassen werden, Sammelhinweiszeichen bis zu einer Größe von 1,00 qm.
- B.13.4. Fahnenmastwerbungen, Kletterschriften, blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig.

**B.14. Solaranlagen**

- B.14.1. <sup>1</sup>Solaranlagen auf Dächern sind, wo es technisch möglich ist, gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren und in Form einer einfachen rechteckigen Fläche anzubringen. <sup>2</sup>Gestückelte Flächen mit Aussparungen (z.B. für Dachflächenfenster und Entlüftungsaufsätze) und aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden.



## **B.15. Abweichungen**

B.15.1. Von den Anforderungen dieser Bauvorschrift können entsprechend Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

## **B.16. Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung

B.16.1. entgegen Ziffer B.11.1. in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und größer, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, beseitigt oder beschädigt, Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich vornimmt, Vorgärten nicht gärtnerisch gestaltet.

B.16.2. entgegen Ziffer B.11.2. nicht heimische Bäume und Sträucher pflanzt.

B.16.3. entgegen Ziffer B.11.3. Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen nicht auf ein Mindestmaß beschränkt, nicht wasserdurchlässige Beläge verwendet, befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 100 qm nicht durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente gliedert.

## **Teil C**

(Schlussbestimmung)

### **C.1. Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Die Örtliche Bauvorschrift tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. <sup>2</sup>Gleichzeitig tritt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt vom 22. Oktober 1996, zuletzt geändert durch Satzung vom 30. April 2009, außer Kraft.

Gemeinde Straßlach-Dingharting  
Straßlach, 26. Juli 2012



Hans Sienerth  
1. Bürgermeister



## **Impressum**

### **Herausgeber**

Gemeinde Straßlach-Dingharting  
1. Bürgermeister Hans Sienerth  
Rathaus, 82064 Straßlach

### **Bearbeitung und Layout**

Bürogemeinschaft XOstudio  
Westendstrasse 35, 80339 München

### **Bildnachweis**

Pläne Skizzen und Fotos  
Bürogemeinschaft XOstudio  
oder siehe gesonderte Quellenangabe

### **Herstellung**

Printy GmbH Luisenstr. 49 Rgb. 80333 München

### **Satzung**

rechtskräftig seit 28.07.2012  
1. Änderung: 05.06.2013

Auflage 100 Stück  
Bildmaterial Stand: 28.07.2012

Alle gezeigten Beispiele sind aus dem Geltungsbereich  
der Gestaltungssatzung entnommen.



VII. Breitwies

S. V. VII. 1.

Abth. 2.

Dist. VIII. Klosterforst

Abth. 3.

Die Birg Schanze

Barer Brunnen

Dist. XI. Isarleit

Abth. 5. Dürrenau

Abth. 3. Esterholz

S. V. VII. 3.

Abth. 9. Eichel

ad Abth. 9.

Abth. 10. Ederhof

Nußthal

681 Unterfeld

684 Mitterfeld

S. V. VIII. 4.

St. Fleisengemeinde

Dist. VIII. Klosterforst

Fleisengemeinde  
Kölnschäftlarn

Unterschäftlarn

Epolding

061 Oberfeld

Taigstetten

Reigarten