

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

⁴Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Straßlach-Dingharting aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) folgende

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt - Ortsgestaltungssatzung

Teil A

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

A.1. Geltungsbereich

A.1.1. Die Ortsgestaltungssatzung 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, 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. ¹Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper auszubilden. ²Es sind klare Baukörper mit rechteckiger Grundrissform anzustreben. ³Doppelhäuser 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.

A.5. Dachform und Dachneigung

- A.5.1. ¹Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern oder Walmdächern mit einer allseitig gleichen Neigung von 20° bis 30° und mittigem First zu versehen. ²Der First ist parallel zur größeren Baukörperausdehnung anzuordnen. ³Dies 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. ¹Dächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 60 cm an allen Gebäudeseiten zu versehen. ²Dies gilt nicht zwingend für Walmdächer, Garagen- und Nebengebäude.
- A.6.2. ¹Bei geneigten Dächern sind Eindeckungen mit dem Erscheinungsbild von naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu verwenden. ²Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs.6 BayBO (z. B. Überdachungen an Eingängen, Terrassen, Wintergärten, Treppenabgängen). ³Unzulässig sind hochglänzend beschichtete Eindeckungen (z. B. glänzend edelengobierte Ziegel).
- A.6.3. ¹Dachgauben 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. ²Auf einer Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. ³Gauben müssen voneinander und vom Ortgang

mindestens einen Abstand von 1,30 m und vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. ⁴Die Summe der Breiten aller Belichtungsarten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

A.7. Außenwände

- A.7.1. ¹Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. ²Vollwandige Holzverkleidungen / Holzverschalungen sind unzulässig. ³Das 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. ¹Bei Hauptgebäuden sind fensterlose Hausseiten unzulässig. ²Art. 28 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

A.8. Farbgebung

- A.8.1. ¹Putzflächen sind in Weißtönen zu streichen. ²Weißtöne im Sinne dieser Satzung sind Farbtöne, die im Wesentlichen folgenden Farbtönen der RAL Farbkarte K5 classic entsprechen: RAL 9018 Papyrusweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß, RAL 9010 Reinweiß, RAL 903 Signalweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9001 Cremeweiß, RAL 7035 Lichtgrau.
- A.8.2. ¹Holzflächen (Verschalungen, Dachuntersichten, sichtbare Pfetten usw.) sind vorzugsweise farblos zu imprägnieren oder unbehandelt zu belassen. ²Farbige Anstriche sind nur in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, die den Alterungsprozess des Holzes wiedergeben, sowie in Schwarz oder Weiß zulässig. ³Grelle gelb-, rot- oder orange wirkende Farbtöne sind unzulässig.

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. Einfriedungen

- A.10.1. ¹Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus unbehandeltem oder dem natürlichen Alterungsprozess entsprechend grau bzw. braun eingelassenem Naturholz mit Zwischenräumen (z. B. Staketenzäune) oder aus Hecken und Sträuchern herzustellen. ²Maschendrahtgewebe oder Doppelstabgitterzäune in dunkelgrün sind unter der Voraussetzung einer durchgehenden Hinterpflanzung mit Hecken oder Sträuchern ebenfalls zulässig. ³Die Hinterpflanzung hat unverzüglich oder spätestens mit Abschluss der nächsten Pflanzperiode zu erfolgen.
- A.10.2. ¹Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. ²Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

A.10.3. 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.10.4. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Gestaltung, Material und Farbe der Einfriedung bzw. dem Tor anzugleichen.

A.11. Werbeanlagen

A.11.1. Werbeanlagen dürfen den Charakter von Straßenbildern nicht beeinträchtigen und müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der äußeren Gestaltung der Gebäude orientieren.

A.11.2. ¹Die 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. ²Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

A.11.3. Hinweiszeichen für versteckt gelegene gewerbliche Betriebe können bis zu einer Größe von 0,6 qm zugelassen werden, Sammelhinweiszeichen bis zu einer Größe von 1,00 qm.

A.11.4. Fahnenmastwerbungen, Kletterschriften, blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig.

A.12. Solaranlagen

A.12.1. ¹Solaranlagen auf Dächern sind, wo es technisch möglich ist, gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren und in Form einer einfachen rechteckigen Fläche anzubringen. ²Gestückelte Flächen mit Aussparungen (z. B. für Dachflächenfenster und Entlüftungsaufsätze) und aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden.

A.13. Abweichungen

A.13.1. Von den Anforderungen dieser Bauvorschrift können entsprechend Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

Teil B

(dörflich geprägte Gemeindeteile und historischer Ortskern des Gemeindeteils Straßlach)

B.1. Geltungsbereich

- B.1.1. Die Ortsgestaltungssatzung 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. ¹Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z. B. durch Balkone, geschosshohe Holzverschalung) auszubilden. ²Es sind klare Baukörper mit rechteckiger Grundrissform und einem Mindestverhältnis der Länge zur Breite von 4:3 (ohne Balkone und untergeordnete Bauteile) anzustreben. ³Doppelhäuser 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. ¹Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 27° und mittigem First zu versehen. ²Der First ist parallel zur größeren Baukörperausdehnung anzuordnen. ³Dies 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. ¹Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 60 cm an allen Gebäudeseiten zu versehen. ²Dies gilt nicht zwingend für Garagen- und Nebengebäude.
- B.6.2. ¹Bei geneigten Dächern sind Eindeckungen mit dem Erscheinungsbild von naturroten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu verwenden. ²Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO (z. B. Überdachungen an Eingängen, Terrassen, Wintergärten, Treppenabgängen). ³Unzulässig sind hochglänzend beschichtete Eindeckungen (z. B. glänzend edelengobierte Ziegel).
- B.6.3. ¹Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 1,30 m x 1,50 m im stehenden Format zulässig. ²Auf einer Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig. ³Gauben müssen voneinander und vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,30 m und vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. ⁴Die Summe der Breiten aller Belichtungsarten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

B.7. Außenwände

- B.7.1. ¹Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. ²Holzverschalungen sind als senkrechte Bretterschalungen oder dem Erscheinungsbild traditioneller, voralpenländischer Blockhäuser entsprechend auszuführen. ³Holzverschalungen gemäß Satz 1 sind im Bereich des Erdgeschosses oder als vollwandige Verkleidung grundsätzlich unzulässig. ⁴Das 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. ¹Bei Hauptgebäuden sind fensterlose Hausseiten unzulässig. ²Art. 28 Abs.1. BayBO bleibt unberührt.

B.8. Farbgebung

- B.8.1. ¹Putzflächen sind in Weißtönen zu streichen. ²Weißtöne im Sinne dieser Satzung sind Farbtöne, die im Wesentlichen folgenden Farbtönen der RAL Farbkarte K5 classic entsprechen: RAL 9018 Papyrusweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß, RAL 9010 Reinweiß, RAL 903 Signal-weiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9001 Cremeweiß, RAL 7035 Lichtgrau.

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

B.9. Baustoffe

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

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. ¹Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind in rechteckigen oder Quadratischen Formaten auszuführen. ²Segmentbögen sind zulässig.
- B.10.3. ¹Das Seitenverhältnis von liegenden Fassadenöffnungen darf 2:1 nicht überschreiten. ²Liegende Fenster mit einem Seitenverhältnis von mehr als 5:4 müssen senkrecht unterteilt werden. ³Das 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. Einfriedungen

- B.11.1. ¹Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus unbehandeltem oder dem natürlichen Alterungsprozess entsprechend grau bzw. braun eingelassenem Naturholz mit Zwischenräumen (z. B. Staketenzäune) oder aus Hecken und Sträuchern herzustellen. ²Torpfiler können auch in Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenem Mauerwerk ausgebildet werden.
- B.11.2. ¹Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. ²Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- B.11.3. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Gestaltung, Material und Farbe der Einfriedung anzugleichen.

B.12. Werbeanlagen

- B.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.
- B.12.2. ¹Die 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. ²Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.
- B.12.3. ¹Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. ²Hinweiszeichen 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.12.4. Fahnenmastwerbungen, Kletterschriften, blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig.

B.13. Solaranlagen

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

B.14. Abweichungen

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

Teil C

(Schlussbestimmung)

C.1. Inkrafttreten

Die Ortsgestaltungssatzung vom 01. Oktober 2025, zuletzt geändert am 25.02.2026, tritt am 01.03.2026 in Kraft.

Straßlach-Dingharting, den 25. Februar 2026

Hans Sienerth
1. Bürgermeister

