ORTSGESTALTUNGSSATZUNG
der Gemeinde Wallgau

vom 20.05.2022

Inkrafttreten: 20.05.2022

Gemeinderatsbeschluss: 19.05.2022
Anschlag an die Amtstafeln: 20.05.2022
Inkrafttreten: 20.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Präambel 2
§ 1 Geltungsbereich 2
§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung 2
§ 3 Grundlegende Form und Abmessung von Baukörpern sowie Kniestock 2
§ 4 Dachgestaltung 3
(1) Dachform und Dachneigung 3
(2) Dachflächen und Dachaufbauten 3
(3) Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung 4
§ 5 Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen 4
§ 6 Außenwände 4
§ 7 Einfriedungen und Hecken 4
§ 8 Stellplätze 5
§ 9 Abweichungen 5
§ 10 Ordnungswidrigkeiten 5
§ 11 Datenschutz 5
§ 12 In-Kraft-Treten 5

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende örtliche Bauvorschrift als

S A T Z U N G

Präambel

Die Gemeinde Wallgau setzt sich zum Ziel, ihren bodenständigen und dörflichen Charakter zu erhalten. Gegebenfalls will die Gemeinde Wallgau im Bereich von Gebäuden auch bisherige Fehlentwicklungen korrigieren, einem dem örtlichen Baustil angepassten Zustand wiederherstellen und für die Zukunft eine homogene Dorfstruktur ermöglichen.
Oberstes Ziel ist hier der Erhalt des spezifischen Wallgauer Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes mit den unterschiedlichen städtebaulichen Merkmalen und den Erhalt Wallgaus als qualitätvollen Lebensraum durch eine nachhaltige Ortsbildgestaltung.

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten bebauten Gemeindegebiet (siehe Anlage Karte). Ausgenommen hiervon sind Gewerbegebiete. Zudem gilt diese Satzung auch für alle Wohngebäude außerhalb der in der Anlage gekennzeichneten Bereichs.

(2) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, also auch für verfahrensfreie Bauvorhaben von mehr als 25 m³ umbauten Raum im Sinne des Art. 57 BayBO.

(3) Die Satzung gilt nicht, wenn in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind. Auch Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2
Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung

(1) Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, sowie nach Werkstoff und Farbe gut zu gestalten und entsprechend der **heimischen Bauweise** auszuführen.

(2) **Bauliche Anlagen** sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung sowie in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

§ 3
Grundlegende Form und Abmessung von Baukörpern sowie Kniestock

(1) **Gebäude** sind in einfacher rechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Das Seitenverhältnis muss mind. L = 1,1 x B betragen.

(2) **Anbauten** jeder Art, wie auch Querbauten, Wintergärten und Erker müssen sich in Form und Maß spürbar dem Hauptgebäude unterordnen.
Derartige Anbauten sind außerdem nur zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Baumaterial, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp (Bild, Charakter) des Hauptgebäudes abgestimmt ist.

(3) **Kniestöcke** dürfen über dem zweiten Vollgeschoss 0,60 m Höhe nicht überschreiten. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen über der Außenwandflucht.

§ 4
Dachgestaltung

(1) **Dachform und Dachneigung**
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern und beidseitig gleicher Neigung von mindestens 18° und maximal 24° zu versehen.
Der First hat über die längere der Gebäudeseiten zu verlaufen.
Andere Dachformen und Dachneigungen, insbesondere für Anbauten und Garagen, können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn 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 und weiteren Gestaltung verbunden werden.

(2) **Dachflächen und Dachaufbauten**
Die Satteldächer müssen ortsübliche Dachüberstände erhalten. Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen horizontal gemessen zu allen Seiten mind. 1,0 m betragen.

1. **Dachdeckung:** Als Material für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraun und anthrazit getönte Dachziegel zu verwenden. Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig. Eine handwerklich gefertigte Blecheindeckung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und das Blech rotbraun oder dunkelgrün gestrichen wird oder aus Kupferblech besteht.

2. **Dachgauben:** Dachgauben sind grundsätzlich nicht zulässig. Bei Dachneigungen ab 35° sind Dachgauben ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie sich in Konstruktion, Abmessungen, Anzahl und Lage unauffällig in die Dachfläche einfügen.

3. **Dacheinschnitte:** Dacheinschnitte (negative Gauben) sowie auch teilnegative Gauben und Dachflächenabstufungen sind nicht zulässig.

4. **Quergiebel / Zwerchgiebel:** Als Quergiebel bzw. Zwerchgiebel (im folgenden Quergiebel genannt) gelten im Sinne dieser Satzung Dachaufbauten, die sich flächeneben aus der darunterliegenden Außenfassade "hoch" entwickeln. Quergiebel sind auf einer Seite von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
   - Länge des Hauptgebäudes muss mind. 14 m betragen.
   - Breite des Quergiebels darf nicht mehr als ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes, max. jedoch 6 m betragen.
   - Der Quergiebel muss mind. eine Breite von 3,5 m haben.
   - Der Quergiebelfirst muss mind. 30 cm unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.
   - Quergiebel mit seitlich über die Dachhaut hinausragenden Wänden müssen auch an den Quergiebeltraufseiten ein Vordach haben.
   - Die Quergiebeldachneigung muss dem Hauptdach entsprechen. Abweichungen des Quergiebeldaches bis +/- 2° sind zulässig. § 4 Abs. 1 bleibt davon unberührt.
   - Die Überschreitung der äußeren Umrisse und Grenzen des Hauptgebäudes durch den Quergiebel ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die Vordächer.
   - Die Anordnung des Quergiebels hat möglichst mittig zu erfolgen. Der Abstand zu den Gebäudeecken und zwischen den Quergiebeln muss min. 1/5 der Gebäudelänge betragen.

5. **Widerkehren**: Als Wiederkehren gelten im Sinne dieser Satzung Anbauten mit gegenläufigen Dach und einer Ausladung von mehr als 3 m. Die Traufe der Widerkehr ist bündig an die Traufe des Hauptdaches zu führen. Wiederkehren sind auf einer Seite von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
   - Länge des Hauptgebäudes muss mind. 14 m betragen.
   - Die Wiederkehr muss mind. eine Breite von 3,5 m haben.
   - Der Wiederkehrfirst muss mind. 30 cm unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.
   - Die Wiederkehrdachneigung muss dem Hauptdach entsprechen. Abweichungen des Wiederkehrdaches bis +/- 2° sind zulässig. § 4 Abs. 1 bleibt davon unberührt.

(3) **Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung**
Photovoltaikanlagen und Warmwasserbereitungsanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Die Kollektoren sind in einer Höhe an der Traufe der Dachfläche anzubringen, die Montage muss plan aufliegend erfolgen. Ein Überstand der Solarkollektoren über die Giebelhöhe ist grundsätzlich nicht erlaubt.

§ 5
Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen

Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Antennen, Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig, wenn sie auf oder an Gebäuden mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen oder im Innenbereich in sonstiger Form (z.B. als Masten) errichtet werden und eine Höhe von über 3,0 m (incl. Träger) aufweisen.

§ 6
Außenwände

(1) Aussenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen oder als holzverschalte Flächen auszuführen. Bei Hauptgebäuden ist mindestens das Erdgeschoß als verputzte, in weißer Farbe und/oder leichter Tönung gestrichene Mauerfläche auszubilden. Davon ausgenommen sind Stadel und Scheunen.

(2) Aussenwände in Massivholzbauweise sind zulässig.

(3) Fenster und Türelemente aus Glas sind aber einer Breite von mehr als 1,2 m und/oder einer Höhe von mehr als 2,0 mit Sprossen zu gliedern. Davon ausgenommen sind erdgeschossige Schaufenster von gewerblich genutzten Einheiten.

§ 7
Einfriedungen und Hecken

(1) Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. Ihre Höhe darf einschließlich Sockel 1,20 m (an einer öffentlichen Verkehrsfläche gemessen ab Fahrbahnoberkante an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemessen ab Geländeoberkante) nicht überschreiten. Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen und im Vorgartenbereich, soweit die Verkehrssicherheit gefährdet ist. Hecken sind nur aus heimischen Baum- und Straucharten zulässig. Dies sind keine Thujen.

(2) Einfriedungen aus geschlossenen Bretterwänden, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Eisenstäben, Gabionen, Schilfrohrmatten u. ä. sind generell unzulässig.

§ 8
Stellplätze

(1) Für jede Wohneinheit (auch Ferienwohnungen) sind Stellplätze in folgender Anzahl nachzuweisen:
Wohneinheiten bis 80 m² Nutzfläche 1 Stellplatz
Wohneinheiten über 80 bis 180 m² Nutzfläche 2 Stellplätze
Wohneinheiten über 180 m² Nutzfläche 3 Stellplätze
Der Stellplatznachweis für die übrigen Nutzungen sowie Besucherstellplätze bemisst sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils aktuellsten Fassung.

(2) Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind min. 60cm zu überdecken und zu begrünen.

§ 9
Abweichungen

Von den vorgenannten Bestimmungen können Abweichungen nach Art. 63 BayBO in begründeten Fällen durch die Gemeinde Wallgau gewährt werden.

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen 4 mit 7 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 11
Datenschutz

(1) Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten der Gemeinde Wallgau und über Ihre Rechte nach dem Bayerischen Datenschutzgesetz und der Datenschutzgrundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner/innen in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte den Informationsschreiben der Verwaltung. Die Informationen finden Sie unter www.gemeinde-wallgau.de/datenschutzhinweise oder erhalten Sie bei der Verwaltung.

(2) Die in dieser Satzung beschriebene Datenverarbeitung erfolgt nach den jeweils gültigen Rechtsgrundlagen (BayDSG i.V.m. der DSGVO) und ausschließlich zu dem in der Satzung festgelegten Zweck. Eine Zweckänderung bedarf ausdrücklich der Einwilligung des Betroffenen.

§ 12
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit Bekanntgabe in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 01.04.2021 außer Kraft.

Wallgau, 20.05.2022

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister