

# A M T S B L A T T

## der Gemeinde Eberfing



Nr. 3/2021

Dienstag, 15. März 2022

### **Bekanntmachung der geänderten Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Eberfing (Ortsgestaltungssatzung)**

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung der Ortsgestaltungssatzung vom 27.07.2021 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.02.2022 Änderungen in § 4 Abs. 1 und 4, § 5 Abs. 3 und § 7 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung beschlossen. Nachstehend wird entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.2022 die Ortsgestaltungssatzung in der aktuell geltenden Fassung neu bekanntgemacht:

### **Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Eberfing (Ortsgestaltungssatzung) Vom 27.07.2021, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 24.02.2022**

Die Gemeinde Eberfing erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

#### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Eberfing.
- (2) Sie gilt für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen (verfahrensfreien) baulichen Anlagen, sowie für Einfriedungen und Gärten.
- (3) Sind in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

#### § 2 Baugrundstück

- (1) Die vorhandene Geländeoberfläche und der vorhandene Bewuchs sind soweit wie möglich zu erhalten. Für das Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand, der durch Bauarbeiten beschädigt wurde, ist zu ersetzen.
- (2) Bei der Gestaltung der Baukörper und Außenanlagen sind die Geländebeschaffenheit und der Bewuchs zu berücksichtigen.

#### § 3 Gebäude

- (1) Bei Hauptbaukörpern muss die Traufe um mindestens 1/5 länger sein, als die Giebelseite.
- (2) Bei stark geneigtem Hanggelände hat die Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang zu verlaufen.
- (3) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK EG FFB) darf nicht mehr als 35 cm im Mittel über der Geländeoberfläche liegen. Bei schwierigen Hanglagen, in der Nähe oberirdischer Gewässer oder bei hohem Grundwasserstand ist die Gemeinde bei der Höhenfestlegung zu beteiligen.
- (4) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabung oder Abböschung freigelegt werden. Dies gilt nicht bei stark hängigem Gelände als Baugrundstück.
- (5) An- und Nebenbauten, sowie Garagen, sind dem Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Die Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.
- (6) Garagen, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile errichtet werden, sowie überdachte Stellplätze mit einer Nutzfläche bis 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück folgendes eingehalten wird:
  - die geltenden Abstandsflächen
  - eine Wandhöhe von 3,0 m im Mittel
  - eine Dachneigung, die die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf und
  - die sonst für das jeweilige Bauvorhaben geltenden baurechtlichen Bestimmungen.

Der am weitesten vorspringende Konstruktionsteil (Dachrinne oder Vordachsparren) muss einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Eine größere Dachneigung bei Anbau an ein bestehendes Gebäude ist zulässig.

- (7) Offene Tiefgaragenabfahrten sind unzulässig. Die Abfahrten sind mit garagenähnlichen Baukörpern in konventioneller Bauweise zu überbauen.
- (8) Doppelhäuser müssen gemeinsam erstellt werden.

#### § 4 Dach

- (1) Gebäude sollen symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 30° und einem Dachüberstand von mindestens 0,7 m erhalten. An den einzelnen Gebäudeseiten von Hauptgebäuden sind nur einheitliche Dachüberstände zulässig.
- (2) Bestehende Dachformen wie Mansardendach, Schopfwalm, Walmdach u.ä. sind in ihrer Form und Neigung bei bestehenden Gebäuden zu erhalten.
- (3) In im Zusammenhang bebauten Gebieten sind Dachneigung und Dachform nur entsprechend der maßgeblichen Umgebungsbebauung zulässig.
- (4) Die Dachflächen sind grundsätzlich mit naturfarbenen (z.B. naturrot, rotbraun, kupferfarben, anthrazit (matt) usw.) Dachziegeln oder Betonsteinen einzudecken. Gewerbe- und Funktionsbauten (z.B. landwirtschaftliche Hallen) dürfen mit naturfarben beschichteten (z.B. naturrot, rotbraun, kupferfarben usw.) Blechdächern gedeckt werden. Nicht zulässig sind blaue, violette, grüne, orange und mehrfarbige Dachziegel, Betonsteine oder Blechdächer.
- (5) Negative Dacheinschnitte sind mit Ausnahme von Quergiebeln unzulässig.
- (6) Dachgauben sind ab 30° Dachneigung zulässig und als Satteldachgauben auszuführen. Der obere Dachansatz ist mindestens 0,70 m unterhalb des Hausfirstes senkrecht gemessen anzusetzen. Die Satteldachgauben sind nur mit einer max. Breite von 2,00 m außen und einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Der Abstand vom Außenmauerwerk und der Zwischenraum zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen; das Vordach darf giebel- und traufseitig nicht mehr als 0,40 m auskragen. Je angefangene 5,0 m Dachlänge ist maximal eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig; bei der Dachlänge wird das Vordach des Gebäudes nicht mitgerechnet. Mehrere Dachgauben auf einem Gebäude müssen hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung identisch sein. Dies gilt auch für Doppelhäuser. Dachneigung und Dachformen der Gauben sind mit dem Hauptbau abzustimmen (Definition hierzu siehe zeichnerische Darstellung in der Anlage).
- (7) Widerkehren sind traufseitige Anbauten an den Hauptkörper mit gegenläufigem Dach im Hauptdachbereich. Sie sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Tiefe der Widerkehre mind. 2,00 m über die betreffende Außenwand des Hauptbaukörpers hinaus
  - Firsthöhe der Widerkehre mind. 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers
  - Nur eine Widerkehre am Hauptgebäude und keine weiteren Quergiebel; bei Doppelhäuser sind zwei Widerkehren bzw. Quergiebel zulässig. Zwei Widerkehren an einem Doppelhaus müssen hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung identisch sein.
  - Bei Widerkehren mit einer Gebäudelänge unter 6,0 m sind Dachgauben unzulässig.

#### § 5 Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bautiefen zueinander, Werkstoffe und Farbe, den wesentlichen Merkmalen der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung harmonisch einfügen.
- (2) Grenzbauten sind in ihrer Gestaltung und Höhenentwicklung aufeinander abzustimmen.
- (3) Es sind grundsätzlich nur Gebäude mit Putz- oder Holzfassaden zulässig. Natursteinfassaden können zugelassen werden, soweit sich diese in die Umgebung sowie das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei Gewerbe- und Funktionsbauten (z.B. landwirtschaftliche Hallen) sind andere Materialien zulässig, soweit sie sich nach Farbe und Optik in die Umgebung sowie das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### § 6 Außenanlagen

- (1) Befestigte Flächen sind möglichst klein zu halten. Ihre Oberflächen sollen überwiegend wasserdurchlässig sein.
- (2) Unbebaute Flächen und Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und vorzugsweise mit Obst- und Laubbäumen sowie sonstigen heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Vorgärten dürfen durch Ablagen nicht verunstaltet werden. Schottergärten (nicht begrünte Kies-, Schotter- oder Steinflächen) sind möglichst zu vermeiden und dürfen einen Umfang von max. 20% der Freiflächen (Garagenzufahrten und Stellplätze bleiben außer Betracht) auf einem Baugrundstück nicht überschreiten.
- (3) Unbebaute Grundstücke, sowie unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden oder durch ihre Nutzung oder äußere Gestaltung in anderer Weise das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen.
- (4) Gärten sollen wegen des Ortsbildes spätestens 3 Jahre nach Baubeginn angelegt sein.

### § 7 Einfriedungen

- (1) <sup>1</sup>Einfriedungen sind einfach zu halten. <sup>2</sup>Sie müssen sich ins Ortsbild einfügen und sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von Oberkante des Geländes bei rückwärtigen Einfriedungen. <sup>3</sup>Unzulässig sind geschlossene Wände aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement. <sup>4</sup>Einfriedungen können als Sichtschutz zugelassen werden, soweit sich diese hinsichtlich ihrer Gestaltung und des verwendeten Materials ins Ortsbild einfügen. <sup>5</sup>Einfriedungen als Sichtschutz zwischen zwei Anwesen, z.B. bei Doppelhausgrundstücken, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und dürfen als geschlossene Wände ausgestaltet werden. <sup>6</sup>Unzulässig sind Sichtschutzwände aus Blech, Kunststoff, Faserzement oder Betonoptik.
- (2) Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen, Schilf- und Kunststoffmatten und Stacheldraht an nicht unmittelbar landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind unzulässig.
- (3) Hecken sind als Einfriedung zulässig bis zu der in der Bayer. Bauordnung verfahrensfrei zulässigen Höhe.
- (4) Die geltenden straßen- und wege- sowie verkehrsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere zur Freihaltung von Sichtdreiecken und zur Vermeidung von Sichtbehinderungen, bleiben unberührt.

### § 8 Werbeanlagen

- (1) *Definition:* Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sowie Werbung an ortsfesten baulichen Anlagen. Zu den baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung zählen auch Markisen, Leuchtkästen, Schriftzüge und Werbefahnen.
- (2) *Gegenstand:* Diese Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt insoweit besondere Anforderungen.
- (3) *Allgemeine Anforderungen:* Unzulässig sind
  1. Werbeanlagen in störender Häufung und an Ortsrändern, soweit sie in die freie Landschaft wirken;
  2. Werbeanlagen, die das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen, insbesondere ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge, wesentliche Straßenräume und Fahrbahnmittelstreifen der Hauptzufahrten;
  3. Werbeanlagen, die ortsbildprägende Grünstrukturen wie Grünanlagen, Alleen, Grünzüge oder Straßenraumbegrünung erheblich beeinträchtigen.

Für die Gestaltung der Werbeanlagen gilt Art. 8 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

- a) Die dort festgesetzten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt:
  - bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
  - bei störender Wirkung durch Größe, Lage, Farbton oder Material, die sich nicht am Bestand der Architektur und des umgebenden Straßenraumes orientieren,
  - wenn Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedeckt oder überschritten werden,
  - wenn die Werbeanlagen unansehnlich, beschädigt, entstellt oder verschmutzt sind.
- b) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.
4. Pro Grundstück bzw. wirtschaftlicher Grundstückseinheit ist die Errichtung eines Fahnenmastes zulässig.

### § 9 Verkehrsspiegel

Verkehrsspiegel dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden. Ein besonderes Bedürfnis nach der Straßenverkehrsordnung ist hierbei nachzuweisen.

### § 10 Antennenanlagen

- (1) Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- (2) Bei Errichtung von Parabolantennen ist zu beachten, dass sie möglichst unauffällig am Haus bzw. am Grundstück anzubringen sind. Die Farbe ist dem Umfeld anzupassen, der Durchmesser darf max. 0,90 cm betragen.

### § 11 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung können nach Art. 63 BayBO Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichungen auch unter Würdigung des Schutzzwecks dieser Satzung mit dem öffentlichen Interessen vereinbar ist oder das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung dringend erfordert. Ferner können Abwei-

chungen zugelassen werden, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder seines Altbestandes begründet sind. Abweichungen können auch gewährt werden, wenn eine den Anforderungen dieser Satzung vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße von bis zu 500.000 € belegt werden.

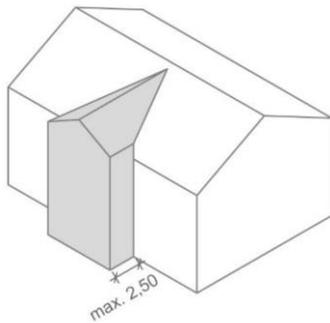
§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

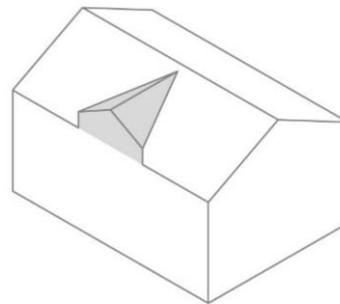
Eberfing, 24.02.2022, Gemeinde Eberfing, Georg Leis, 1. Bürgermeister

**Anlage zu § 4 (Schematisch Darstellung)**

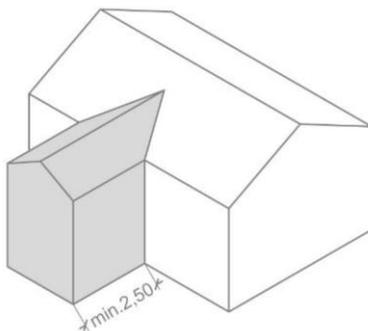
Systemdarstellung Definition Widerkehre



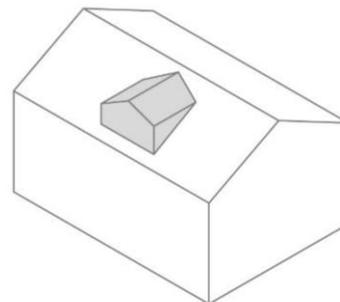
Systemdarstellung Definition Zwerchgiebel



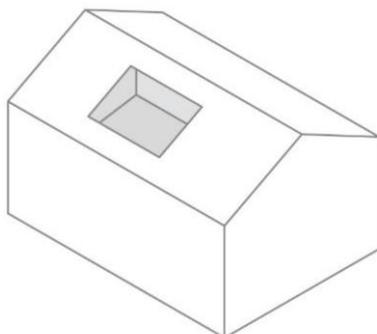
Systemdarstellung Definition Quergiebel



Systemdarstellung Definition Dachgaube



Systemdarstellung Definition Dacheinschnitt



Mit freundlichen Grüßen

Georg Leis  
1. Bürgermeister

**Hinweis:** Die Amtsblätter der Gemeinde Eberfing finden Sie auch im Internet unter [www.eberfing.de](http://www.eberfing.de) (Rubrik: Amtsblatt).

**Impressum:** Herausgeber Gemeinde Eberfing, Ettinger Straße 7, 82390 Eberfing, Tel. (08802)8002, Fax (08802)8241, E-Mail: [gemeinde@eberfing.bayern.de](mailto:gemeinde@eberfing.bayern.de)