

# Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Neudrossenfeld (Gestaltsatzung)

**Vom 12. Dezember 2005**

Aufgrund des Art 91 der Bayerischen Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S.270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. März 2005 (GVBl. S. 69), (FN BayRS 2132-1-1) und der Art. 23, 24, 26 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272), (FN BayRS 2020-1-1-1), erlässt die Gemeinde Neudrossenfeld folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Neudrossenfeld.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige, sowie für alle erlaubnispflichtigen baulichen Anlagen. Sie gilt nicht für landwirtschaftliche Nebengebäude. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne Art. 2 Abs. 1 der BayBO und die unbebauten Flächen der Grundstücke.
- (3) Vorhaben, die nicht der Baugenehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen, sind bei der Gemeinde Neudrossenfeld anzuzeigen.

## **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und Denkmalschutz**

- (1) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (3) Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

## **§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung**

- (1) Alle baulichen Maßnahmen müssen sich nach Art. 11 der BayBO und nach Maßgabe der folgenden Vorschriften in das Erscheinungsbild der Ortschaft und in die vorhandene Dachlandschaft einfügen.
- (2) Der Erhaltung bzw. neuen Nutzung oder Ergänzung des Bestandes wird eine Vorrangstellung eingeräumt.

## **§ 4 Gebäudestellung und Höhenlage**

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt
- (2) Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist eindeutig auf einen Bezugspunkt in m ü NN festzulegen (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk, Höhenbolzen)
- (3) Die Rohbodenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Dabei ist der mittlere Anschnittspunkt des Geländes am Gebäude maßgeblich.
- (4) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche hoch zu führen. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen.
- (5) Bei Hanglagen, im Tal bei hydrologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen zugelassen werden

## **§ 5 Wandhöhe**

Bei Wohngebäuden bis zu 2 Geschossen darf eine Wandhöhe von höchstens 6,75 m nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dabei ist der mittlere Anschnittspunkt des Geländes am Gebäude maßgebend.

## **§ 6 Gestaltung von Hauptgebäuden**

- (1) Hauptgebäude sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrissform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln. Vor und Rücksprünge sind zurückhaltend im rechten Winkel auszubilden. Das Verhältnis von Länge zur Breite sollte idealerweise 1,4 : 1 mindestens jedoch 1,2 : 1 betragen. Die Hausbreite darf bei Wohnhäusern 10,50 m nicht überschreiten.
- (2) Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Dachneigung mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind in einheitlicher Fassadengestaltung mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.

## **§ 7 Nebengebäude und Anbauten**

- (1) Garagen, Nebengebäude, Anbauten jeder Art, wie auch Querbauten, Wintergärten und Erker haben sich dem Hauptgebäude in Größe, Proportion, Ausrichtung und Material unterzuordnen. Sie sind außerdem zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Wandoberfläche, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt ist, soweit nicht die Bauweise des Hauptgebäudes selbst den Bestimmungen dieser Satzung widerspricht. Dachrinnen, Rand- und Fensterbleche sollten denen des Hauptgebäudes entsprechen.

- (2) Wintergärten sind harmonisch an das Hauptgebäude anzugleichen und sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen. Dies ist gegeben wenn die Gesamtlänge weniger als  $\frac{1}{2}$  der Gesamtlänge der jeweiligen Fassade beträgt.
- (3) Erker sind rechtwinkelig auszuführen und dürfen nicht mehr als 1,25 m über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.
- (4) Die Genehmigungsfreiheit nach der Bayerischen Bauordnung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden. (Art. 60 Abs. 6 BayBO).

## **§ 8 Dachform, Dachneigung**

- (1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von üblicherweise über 45 Grad (42-48 Grad) auszubilden, dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- (2) Satteldächer mit geringerer Neigung als in Abs. 1 vorgesehen, können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (z.B. rechtmäßig ausgebauten Dachgeschoss) erforderlich ist.  
Für genehmigungsfreie Nebengebäude und Garagen können ausnahmsweise Pultdächer zugelassen werden. Der Dachüberstand ist dabei umlaufend mindestens 0,20 m breit auszuführen.  
Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden, z.B. Ausbildung eines Gründaches.
- (3) Für Häuser, die dem Niedrigenergiestandard entsprechen, sind auch flachgeneigte Pultdächer zugelassen, wenn dies mit der näheren Umgebung vereinbar ist.
- (4) Andere Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies durch die besondere Zweckbestimmung des Gebäudes geboten oder wegen der Einfügung in die nähere Umgebung erforderlich ist.

## **§ 9 Dachflächen, Dachaufbauten**

- (1) Der Dachüberstand am Ortgang und Traufe ist ortsüblich auszuführen und darf an der Traufe 0,75 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.  
Bei Häusern, die als Passivhäuser nach dem Niedrigenergiestandard geplant sind, darf der Dachüberstand zur notwendigen Beschattung in den Sommermonaten ausnahmsweise vergrößert werden, wenn die Dächer durch Pfeiler so abgestützt werden, dass die Abstände nach Satz 1 eingehalten werden.

(2) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter, hellroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Herrschen in der näheren Umgebung bereits Schieferdächer oder Dächer mit schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln vor, so ist auch eine Dacheindeckung in dieser Farbe zugelassen.

Solaranlagen sollen direkt unter dem First in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich mit harmonischer Flächenaufteilung auf der Dachfläche angeordnet werden.

(3) Ein Kniestock ist nicht erwünscht und sollte unterbleiben, um die Gebäudeproportionen zu erhalten.

Bei Dächern mit einer

Neigung von  $42-45^\circ$  ist er bis zu einer Höhe von 0,60 m,

bei einer Neigung  $> 45^\circ$  bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen.

(4) Dachflächenfenster sind nur als kleinere Formate zugelassen. Sie dürfen nicht größer sein als  $1,4 \text{ m}^2$ . Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf  $\frac{1}{4}$  der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Mehrere Dachfenster müssen mit den Oberkanten auf einer Linie laufen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Die Dachneigung der Satteldachgauben sind der Neigung des Hauptdaches anzugleichen.

Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von  $45^\circ$  zulässig. Dabei ist nur eine Gaubenart zulässig.

(6) Die Gauben müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Der Abstand von Gauben untereinander muss mind. ein Sparrenfeld betragen.

Die Verteilung der Gauben muss einem regelmäßigen Gestaltungsprinzip unterliegen.

Unterhalb der Gauben muss die Dachfläche durchlaufen, Details

und Dachflächen sind entsprechend maßstäblich kleiner als beim Hauptdach

auszubilden. Stehende Satteldachgauben sind nur als Einzelfenstergauben

zulässig. Die Fenster sind bei allen Gauben als stehendes hochrechteckiges

Format auszuführen und müssen jeweils deutlich kleiner als die Fensterfläche

des größten stehenden Fensters (ausgenommen Schaufenster) der

Hauptfassade sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der

Firstlänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, Dachgaubenbänder mit

einer Breite von mehr als 3,0m sind unzulässig.

(7) Die Dachflächen der Gauben sind in Art und Farbe wie das Hauptdach

einzudecken. Eine vollflächige Eindeckung und Seitenverkleidung in Zinkblech

ist zulässig.

(8) Zwerchhaus und Zwerchgiebel sind typische fränkische Bauelemente und

zulässig. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie liegen und die

Dachneigung muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Eindeckung muß

der der Hauptdaches entsprechen.

## **§ 10 Außenwände**

- (1) Massive Außenwände, sofern sie nicht aus natursteinsichtigen Flächen bestehen, sind mit einfachen nicht gemusterten oder auffällig strukturierten Putzen zu versehen oder mit Holz senkrecht zu verschalen, (Deckel- oder Deckbrettschalung). Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdach ist ausnahmsweise zur besseren Gliederung im Obergeschoss eine waagrechte Verschalung zulässig.
- (2) Bei den Farbanstrichen der Putzflächen sind grelle und zueinander disharmonische Farben nicht zulässig. Es sind irdene Farbtöne zu verwenden.
- (3) Sockelverkleidungen wie z.B. aus Kunststoff, Fliesen, Klinker und poliertem Naturstein sind unzulässig. Der Sockel darf sich farblich nur geringfügig von der restlichen Hauptfassade absetzen.

## **§ 11 Fenster, Türen und Balkone**

- (1) Fenster, Schaufenster und Türen müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Ausnahmen sind bei passiver Sonnenenergienutzung zulässig.
- (2) Alle Fenster und Türen sind in stehendem, hochrechteckigem Format auszuführen, dabei darf die Breite maximal 80 v.H. der Höhe betragen. Fenster größerer Breite sind im Abstand von  $\leq 1$  m durch senkrechte Rahmen oder Sprossen zu gliedern.

## **§ 12 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

- (1) Auf jedem privatem Grundstück soll mindestens ein Obstbaum oder mittelgroßer Laubbaum gesetzt werden.
- (2) Ortsränder sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In Ortsrandlagen sind den Bauvorlagen Freiflächenpläne und Pflanzpläne beizulegen.
- (3) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen durch Abgrabungen, Aufschüttungen nicht verändert werden. Art. 63 Abs. 1 Nr. 8 BayBO bleibt unberührt, (Genehmigungsfreie Aufschüttungen oder Abgrabungen).
- (4) Oberirdische Tankanlagen sind zu umpflanzen.

## **§ 13 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind so einfach wie möglich mit senkrecht stehender Lattung aus Holz (Staken, Staketen) herzustellen. Weiße oder bunte Farbanstriche sind unzulässig. Zäune aus Drahtgeflecht sind entsprechend § 12 einzupflanzen.
- (2) Auf einen Sockel sollte, wenn möglich verzichtet werden, ansonsten ist er bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m Höhe zulässig.

- (3) Hecken aus einer Sorte immergrüner Nadelgehölze oder Hecken mit einer Mischung aus immergrünen Nadelgehölzen sind nicht erlaubt.
- (4) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrswege nicht überschreiten. Optimale Höhe für einen Holzlattenzaun ist 1,20 -1,40 m. Hecken dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Art. 17 Abs. 2 BayBO bleibt unberührt (Höhe Straßenecken). Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
- (5) Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen halben Meter und Hecken einen Meter Abstand einzuhalten.
- (6) Stützmauern über 1 m Höhe sind zu vermeiden. Falls notwendig, sind Stützmauern mit Natursteinen herzustellen bzw. mit Natursteinen zu verkleiden. Die Verwendung von Betonpflanztrögen und Betonpalisaden ist unzulässig. Notwendige Böschungen sind so zu bepflanzen, dass sie nicht wahrgenommen werden.

#### **§ 14 Abweichungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Neudrossenfeld Abweichungen zulassen, wenn diese den grundsätzlichen Zielen dieser Satzung nicht entgegenwirken oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.
- (2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform. Die Zustimmung kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein.

#### **§ 15 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € gem. Art. 89 Abs.1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen Vorschriften zuwiderhandelt.

#### **§ 16 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach in Kraft.

Gemeinde Neudrossenfeld, 12. Dezember 2005

Dieter Schaar  
Erster Bürgermeister