Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Jachenau, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, zur Ortsgestaltung

(Ortsgestaltungssatzung - OGS)

vom 01.07.2025

Inhalt:

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Verhältnis zu verbindlichen Bauleitplänen
§ 3 Form der Baukörper
§ 4 Dachform und Dachflächen
§ 5 Dachaufbauten
§ 6 Solar- und Photovoltaikanlagen
§ 7 Außenwände
§ 8 Türen, Tore, Fenster, Fensterläden und Balkone
§ 9 Farbgebung
§ 10 Einfriedung
§ 11 Garagen und Stellplätze
§ 12 Werbeanlagen
§ 13 Mobilfunk- und Sendeanlagen
§ 13 Abweichungen
§ 14 Ordnungswidrigkeiten
§ 15 Inkrafttreten

Die Gemeinde Jachenau will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Wege-, Orts- und Landschaftsbild erhalten, ohne sinnvolle Fortentwicklungen zu verhindern. Dies gilt sowohl für Einzelbauvorhaben als auch für die weitere Bauleitplanung.

Insbesondere macht sich die Gemeinde Jachenau zum Ziel, dass

- die baulichen Anlagen zusammen mit den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke die typischen Merkmale der alpenländischen Landschaft und des Ortsbildes erhalten.

- landschaftsgebundene, im Alpenraum heimische Bauelemente, wesensmäßig erfasst und in zeitgemäße Formen übersetzt werden.

- bauliche Anlagen an das vorhandene Gelände angepasst werden (nicht umgekehrt) und topographische Besonderheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.

Um diese Ziele zu erreichen und nachhaltig zu sichern erlässt die Gemeinde Jachenau aufgrund des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung als Satzung (Ortsgestaltungssatzung - OGS)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.

(2) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben.

§ 2
Verhältnis zu verbindlichen Bauleitplänen

Sind in einem verbindlichen Bebauungsplan oder einer anderen Satzung oder Verordnung der Gemeinde (z.B. Innenbereichssatzung) abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3
Form der Baukörper

(1) Die baulichen Anlagen haben sich hinsichtlich ihrer Position, ihrer Proportion und ihrer Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und ortsgestalterische Situation einzufügen.

(2) Hauptgebäude sind als liegende Baukörper in längsrechteckiger Grundrissform mit waagerechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, Holzverschalung der oberen Geschosse) auszubilden. Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Dachneigung, Material und Farbe anzugleichen. Alle Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.

(3) Die maximal zulässige Wandhöhe bei Wohngebäuden auf der Traufseite beträgt 6,50 m gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

§ 4
Dachform und Dachflächen

(1) Haupt und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung zu errichten. Der First ist mittig durchlaufend über die Längsseite zu legen.

(2) Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m und maximal 1,80 m, waagerecht gemessen, zu versehen.

(3) Die Dachneigung ist zwischen 20 und 28 Grad zulässig.

(4) Die Eindeckung hat mit Dachziegeln und Dachpfannen in bräunlichen oder rötlichen Tönen zu erfolgen. Blechdächer sind in diesen Farbtönen ebenfalls zulässig.

(5) Abweichungen von allen in § 4 genannten Vorgaben können speziell bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden im Einzelfall auf Antrag genehmigt werden.

§ 5
Dachaufbauten

(1) Quergiebel, Zwerchgiebel oder Dachhäuser (nachfolgen zusammengefasst unter „Quergiebel“ bezeichnet) sind in der Breite auf mindestens 20 % und maximal 60 % der Breite der darunterliegenden Außenwand zulässig.

(2) Der Quergiebelfirst muss mindestens 20 cm niedriger als der Hauptdachfirst sein.

(3) Der Quergiebel muss nicht zwingend mittig angeordnet werden. Er muss jeweils mindestens ¼ der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers eingerückt sein.

(4) Pro Dachseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern können auch zwei baugleiche Dachaufbauten über insgesamt maximal 60 % der Breite der darunterliegenden Außenwand genehmigt werden.

(5) Die Dachneigung der Dachaufbauten ist zwischen 18 und 28 Grad zulässig und darf vom Hauptdach abweichen.

§ 6
Solar- und Photovoltaikanalagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen sowohl der Haupt- wie auch der Nebengebäude zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut liegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.

§ 7
Außenwände

(1) Für Außenwände sind verputzte und gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Holzverschalte Flächen dürfen ab dem 1. Obergeschoss angebracht werden. Holzverschalungen können gefordert werden, soweit es die nähere Umgebungsbebauung vorgibt (insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen).

(2) Gebäude in Holzständer- und Holzblockbauweise sind abweichend von Absatz 1 zulässig.

(3) Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(4) Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.

(5) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

§ 8
Türen, Tore, Fenster, Fensterläden und Balkone

(1) Türen, Tore, Fenster, Fensterläden und Balkone sind in ortsüblicher Art auszuführen. Glasflächen bei Fenstern und Fenstertüren sind durch Sprossen bzw. Kempfer in „stehende“ Formate zu gliedern.

(2) Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig.

(3) Bei gewerblichen Nutzungen können Abweichungen zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

§ 9
Farbgebung

(1) Putzflächen sind allseitig in weißen Farbtönen zu streichen. Abweichungen sind zulässig, wenn dies zur Gestaltung markanter Gebäude (z.B. im Ortsbereich) erforderlich ist.

(2) Holzflächen und Holzteile sind einheitlich in Brauntönen zu lasieren oder unbehandelt zu lassen. Abweichungen können zugelassen werden, soweit sie ortsüblich sind und sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

§ 10
Einfriedung

(1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Zaunpfosten sind in allen Materialien wie Holz, Stahl, Eisen, Granit, o. ä. zulässig. Die Zaunfelder bzw. Zaunfüllungen sind nur in Holz zulässig.

(2) Die Einfriedung durch Mauern ist untersagt.

(3) An den sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

(4) Lebende Hecken sind nur aus heimischen Gewächsen und bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

(5) Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen vom Fahrbahnrand, freizuhalten. Einfriedungen und Hecken im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig.

(6) Öffentliche Verkehrsflächen sind von Bewuchs unbedingt ganzjährig frei zu halten.

§ 11
Garagen und Stellplätze

(1) Garagen im Sinne der Garagenverordnung und sonstige Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit ihrer Außenwand einen Abstand von mindestens 1,00 m und mit ihrem Vordach (Außenkante Dachrinne) von mindestens 0,50 m einhalten. Ausreichende Sichtverhältnisse (Zu- und Abfahrt) müssen jederzeit gewährleistet sein.
(2) Geschlossene Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen offenen Stauraum von mindestens 5,50 m Tiefe einhalten. An verkehrsberuhigten

Straßen kann eine Verkürzung des Stauraums auf 3,00 m zugelassen werden. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

(3) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:

je Wohnung (auch Ferienwohnung):

bis 60 m² Wohnfläche	1 Stellplatz
ab 60 m² Wohnfläche	2 Stellplätze

(4) Bei Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden (Art.7 Abs.4 BayBO) soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ein ausreichender Dachüberstand (mindestens 0,50 m waagrecht gemessen) ausgeführt werden, wenn der Grundstücksnachbar nicht selbst an das Grenzgebäude anbaut.

§ 12
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind generell genehmigungspflichtig. Sie müssen sich eindeutig gegenüber der Gebäudeproportion unterordnen. Bewegte Werbung oder wechselnde Bilder über Bildschirme, Projektoren oder Ähnliches sind unzulässig.

§ 13
Mobilfunk- und Sendeanlagen

Von außen sichtbare Mobilfunk- und Sendeanlagen sind im Umkreis von 100 Metern von Wohngebäuden unzulässig.

§ 14
Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Jachenau zugelassen werden.

§ 15
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 2 bis 12 verstößt, kann nach Art. 79 Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 16
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.09.2025 in Kraft (Art. 26 Abs. 1 GO). Gleichzeitig tritt die Satzung vom 04.11.2020 außer Kraft.

Jachenau, den 08.07.2025

Gemeinde Jachenau

Rauchenberger
1.Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Diese Satzung wurde am 09.07.2025 in der Gemeindekanzlei Jachenau zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschläge an allen Gemeindetafeln ab 16.12.2020 hingewiesen.