

Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau

Ortsgestaltungssatzung

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck der Satzung

Die rechtsgültige Satzung aus dem Jahr 2021 entspricht teilweise nicht mehr der neuen Rechtsgrundlage der novellierten Bayerischen Bauordnung (BayBO), welche durch § 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) geändert worden ist. Sie soll daher durch eine überarbeitete örtliche Bauvorschrift ersetzt werden.

Für Regelungen zur Ortsgestaltung, die die **äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (incl. Einfriedungen)** betreffen, besteht mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (neu) weiterhin eine Rechtsgrundlage. Die darauf basierenden Regeln bleiben in Kraft. Lediglich diejenigen Regelungen, deren Ermächtigungsgrundlage entfällt (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 in der bis 30.09.2025 geltenden Fassung - insbesondere die „**Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**“) betreffend, treten außer Kraft. Daher wird die Ortsgestaltungssatzung überarbeitet und an die neue Rechtslage angepasst.

Der Grad der Versiegelung kann nur planungsrechtlich im **Bebauungsplan**, hier v.a. über das **Maß der baulichen Nutzung** gesteuert werden. Es entfallen in der vorliegenden überarbeiteten Satzung daher auch die bisherigen Festsetzungen zum Thema „Vorgärten“, da diese Festsetzungen dem **Maß der baulichen Nutzung** zuzuordnen sind und nur im Bebauungsplan geregelt werden können.

Eine eigenständige **Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO** (in der ab 01.10.2025 gültigen Fassung) darf entsprechend der Ermächtigung lediglich **bestimmte Arten** der Freiflächengestaltung **generell ausschließen**. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (neu) erfasst nur Regelungen, die aus gestalterischen Gründen **Bodenversiegelungen** (insbesondere Schottergärten) verbieten.

Der neu eingefügte Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 stellt **Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken** einschließlich der Errichtung von Dachgauben **verfahrensfrei**, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird. Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken sind somit nunmehr vollständig verfahrensfrei. In Fällen, in denen für eine bereits bestehende Wohnung im Dachgeschoss **nachträglich Dachgauben** angebracht werden, können diese im Sinne eines „Erst-Recht-Schlusses“ ebenso nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei errichtet werden.

Nach dem neuen Art. 81 Abs. 5 BayBO (neu) stehen örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO (neu) – also der **nachträglichen Errichtung von Dachgauben** - nicht mehr entgegen. Diese werden damit von Gestaltungsvorgaben aus örtlichen Bauvorschriften (insbesondere Ortsgestaltungssatzungen), unabhängig davon, ob sie eigenständige Satzungen oder Teil eines Bebauungsplans sind, **nicht mehr erfasst**.

Dennoch möchte die Gemeinde an den bisherigen Gestaltungsvorschriften zu den Dachaufbauten (incl. Gauben) festhalten, da es weiterhin das städtebauliche Ziel ist, ruhige Dachlandschaften vorzusehen und dies in jedem Falle (mind.) bei Neubauten umgesetzt werden soll. Es ist darüber hinaus weiterhin das planerische Ziel der Gemeinde, soweit es die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage zulässt, über eine entsprechende Satzung den Gartenstadtcharakter langfristig zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dazu trifft die Gemeinde mit der Ortsgestaltungssatzung Festsetzungen zur Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, zum Verbot von Bodenversiegelung unbebauter Flächen auf Baugrundstücken, zu Fassaden- und Dachbegrünungen sowie zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Die Festsetzungen sollen eine Richtschnur für PlanerInnen und BauherrInnen darstellen hinsichtlich:

- Stärkung Gartenstadtcharakter
- Stärken der Grünstruktur
- Fassaden- und Dachgestaltung

Für den Vollzug der Ortsgestaltungssatzung ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist im Rahmen der isolierten Befreiung die Gemeinde für die Genehmigung, jedoch nicht für den weiteren Vollzug zuständig. Die Ortsgestaltungssatzung ist hierfür die Rechtsgrundlage.

Die Ortsgestaltungssatzung – alt wie neu – stellt die grundsätzliche Beurteilungsgrundlage dar (nur für die jeweils geltende Rechtslage), mit der die Qualitäten, die den Ort ausmachen, gestärkt werden sollen.

Eine Überarbeitung aller vorhandenen Bebauungspläne, um gestalterische Festsetzungen zu treffen, ist innerhalb eines überschaubaren Zeitraums nicht möglich. Umso wichtiger sind die grundsätzlichen Aussagen zu gestalterischen Belangen mit der vorliegenden Satzung.

2. Geltungsbereich

Da die Gemeinde Eichenau über eine verhältnismäßig homogene Siedlungsstruktur ohne eigene Ortsteile verfügt, gilt die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet. Ausgenommen sind jedoch Gebiete, in denen ein Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft sowie für Bauvorhaben unmittelbar an der Hauptstraße, der Schillerstraße sowie des Geschäftsbereichs an der Bahnhofstraße zwischen Hauptplatz und Schilfstraße und festgesetzte Gewerbegebiete.

Die genannten Straßenzüge haben einen überwiegend urbanen Charakter bzw. dienen als Haupteinfahrungs- und Zufahrtsstraßen zum und durch den Ort. Die Schillerstraße sowie die Hauptstraße sind zudem Teilstücke der Staatsstraße 2069.

Der Gartenstadtbereich, der durch die Satzung bewahrt und gestärkt werden soll, beginnt erst in den rückwärtigen Bereichen der Staatsstraße und des Geschäftsbereichs der Hauptstraße, in denen die Bebauung kleinteiliger, aufgelockerter und durchgrünter wird. V.a. die Hauptstraße soll langfristig mit Hochpunkten bis zu 5 Geschossen ergänzt werden, wodurch der urbane Charakter weiter betont wird und die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung nicht zielfüh-

rend sind.

Sollten innerhalb des Geltungsbereichs für einzelne Baugebiete und Quartiere anderslautende oder über die Satzung hinaus gehende Festsetzungen getroffen werden, können diese in einem Bebauungsplan verankert werden. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeit von Abweichungen hingewiesen.

Der Geltungsbereich wird mit § 1 sowie der Anlage 1 festgesetzt.

3. Festsetzungen

Zu § 2 Höhenlage von Gebäuden, Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die Höhenlage der Gebäude soll mit einem Maß über der Oberkante der nächstliegenden Verkehrsfläche als eindeutigen Bezugspunkt festgesetzt werden, um auch im Rahmen der Baubearbeitung einen leicht ermittelbaren Bezugspunkt zu bestimmen.

Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen sollen eindeutig auf das Gebäude bezogen werden.

Die auch bereits in den früheren Fassungen der Satzung genannten Ausnahmen sind weiterhin über die Anforderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. auf Grund fachplanerischer Empfehlungen zu hochwasserangepassten Bauweisen möglich (diese Anforderungen stehen über den Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung). Hierzu kann dann über § 9 OGS eine Abweichung erteilt werden.

Wandhöhen werden nicht angegeben, da diese das Bauplanungsrecht betreffen und damit in Bebauungsplänen zu regeln sind.

Zu § 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäude:

Die Länge von Hauptbaukörpern – unabhängig davon, ob es sich um ein Doppel-, Reihen- oder Einzelhaus handelt - beträgt 20 m. Dies trägt aktuellen und künftig zu erwartenden Anforderungen an neu zu schaffenden Wohnraum Rechnung, bleibt jedoch gestalterisch in der Längsentwicklung zurückhaltend. Die Flexibilität für die Grundrissorganisation von Geschosswohnungsbauten (=Einzelhaus) sowie die damit einhergehende Erhöhung der möglichen Wohnungszahl werden damit verbessert.

Die Anforderungen an straßenseitige Wand- und Dachflächen zur Profilgleichheit bleiben weiterhin enthalten. Darüber werden Ausnahmen für Garagen formuliert, wenn diese an einen nachbarlichen Altbestand anschließen (müssen).

Zu § 4 Dächer:

Es werden weiterhin gestalterische Festsetzungen zu Dachgauben getroffen, obwohl diese bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken nach Art. 81 Abs. 5 BayBO (neu) nicht mehr beachtet werden müssen. Gestalterische Vorgaben für die Dachlandschaft sind aus Sicht der Gemeinde jedoch wichtig, um das Ortsbild der Gartenstadt zu erhalten.

Es werden Konkretisierungen zu Dächern vorgenommen. Dachformen werden nicht festgesetzt, es sollen alle Dachformen weiterhin grundsätzlich zulässig sein, da diese im Bestand bereits zu finden sind.

Hierbei wird v.a. die Unterscheidung getroffen zwischen den unterschiedlichen Dachaufbauten:

- Dachgauben: Traufkante läuft durch
- Zwerchgiebel: Außenwand Traufseite läuft durch
- Quergiebel/Wiederkehr: rechtwinkliger Anbau an Hauptbaukörper mit durchlaufender Traufkante und in das Hauptdach einlaufenden First (unterhalb First Hauptdach)

Auch Dacheinschnitte werden zugelassen, nicht jedoch auf der gleichen Dachfläche wie Dachgauben.

Die Errichtung von Dachaufbauten wird ab 28° Dachneigung ermöglicht, um die Wohnraumschaffung im Dachgeschoss stärker zu fördern. Auch bei einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten aus Sicht der Gemeinde dem Hauptdach gegenüber untergeordnet. Einer Störung der Dachlandschaft durch eine unruhige Verteilung von Dachaufbauten soll damit entgegengewirkt werden. Die bisherigen Maßangaben zu den Abständen untereinander sowie zum Ortgang und zu First bleiben erhalten.

Um eine geordnete Dachlandschaft zu erhalten, aber gleichzeitig die Möglichkeiten der Dachgeschossbelichtung und der Solarenergienutzung nicht einzuschränken, werden für die Anordnung von Dachflächenfenstern und Solarmodulen (Photovoltaik, Solarthermie) nur gestalterische Mindestanforderungen getroffen.

Eine Aufständigung von Solarmodulen ist im Gegensatz zu geneigten Dächern nur auf Flachdächern zulässig. Der verstärkten Nutzung von Solarenergie wird damit Rechnung getragen. Die Regelungen in (9) gelten für Haupt- und Nebengebäude. Solarmodule werden auch an Fassaden und Brüstungselementen zugelassen (siehe § 5).

Zu § 5 Fassadenbegrünung und –solarmodule:

Um die Anforderungen aus dem Klima- und Wärmeschutz mit gestalterischen Anforderungen in Einklang zu bringen, werden.

Festsetzungen zur Begrünung von fensterlosen Fassaden und Fassadenteilflächen getroffen sowie zur Anordnung von Fassaden- und Brüstungssolarmodulen.

Als Hinweis für geeignete Pflanzungen an Fassaden werden darüber hinaus die Pflanzen der Pflanzliste in der Anlage empfohlen.

Zu § 6 Unbebaute Flächen auf Baugrundstücken:

Die naturnahe und wasseraufnahmefähige Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken wird ausdrücklich weiterhin gefordert. Nicht begrünte Steingärten (Schottergärten) und ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last (z.B. Kunstrasen) oder erheblich unterdurchschnittlichen ökologischen oder wohnklimatischen Wert (z.B. vollflächige Asphaltierungen oder großflächige Pflasterungen/Fliesen) werden dauerhaft ausgeschlossen, um den Charakter der durchgrünten Gartenstadt zu stärken. Versickerungsunfähige Bodenbeläge sind bei Zufahrten, Vorplätzen von Stellplätzen und den Stellplätzen selber künftig ausdrücklich unzulässig.

Für detaillierte Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung etc. von Freiflächen gibt es künftig keine Ermächtigungsgrundlage mehr, daher werden die Pflanzungen lt. Pflanzliste nur „empfohlen“.

Es entfallen in der vorliegenden überarbeiteten Satzung die bisherigen Festsetzungen zum Thema „Vorgärten“ (siehe auch ausführliche Begründung unter § 1 – Anlass und Zweck der Satzung).

Die Ausführung von Flachdächern nach § 4 (9) betreffen auch Nebengebäude, damit auch Garagen und Carports. Für transparente flache Dachdeckungen können im Einzelfall Abweichungen von der Satzung zugelassen werden.

Zu § 7 Einfriedungen:

Bestehende Regelungen für Einfriedungen gelten auch mit der Novellierung der BayBO fort, daher werden auch künftig gestalterische Regelungen für Einfriedungen getroffen (gestützt auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 – äußere Gestaltung von baulichen Anlagen).

Es werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie der Art der Einfriedungen getroffen. Die Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein, um die Sichtbeziehungen und damit die optische Einbeziehung v.a. der Vorgärten in den Straßenraum nicht zu behindern. Die Art der Einfriedung soll den Gartenstadtcharakter unterstreichen. Aus diesem Grunde werden auch geschlossen Einfriedungen wie Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Kunststoff, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten künftig nicht mehr zugelassen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für Heckenpflanzungen und Terrassentrennwände hinsichtlich ihrer maximalen Höhe getroffen und Empfehlungen für geeignete Pflanzen für Hecken gegeben.

Die Weite und Durchlässigkeit der Gartenstadt wird mit den o.g. Festsetzungen weiterhin stark betont.

Zu § 8 Tiefgaragen:

Um eine gestalterische hochwertige Freiflächengestaltung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen mindestens 80 cm betragen muss. In den Bereichen, die nicht begrünt werden - wie Zuwegungen und Terrassen - gilt dies nicht, hier reicht für eine technisch einwandfreie Ausführung in der Regel eine geringere Überdeckung.

Zu § 9 Abweichungen:

In begründeten Einzelfällen und nach Abstimmung mit der Gemeinde können von Bauwerber*innen Abweichungen von einzelnen Festsetzungen der Satzung beantragt werden.

Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift können nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Zu § 10 Ordnungswidrigkeiten:

Die Geldbuße kann entsprechend Art. 79 Abs.1 BayBO bis zu 500.000 € betragen.

Voraussetzung für den Erlass einer Geldbuße ist die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

Zur Pflanzliste in der Anlage 2:

Zur Orientierung, welche Pflanzen sich für die Gartengestaltung besonders eignen, wird der Satzung eine Pflanzliste beigefügt. Die Pflanzvorschläge wurden mit dem Umweltbeirat abgestimmt, insbesondere hinsichtlich der insektenfreundlichen und heimischen Pflanzen. Es werden überwiegend heimische Gehölze vorgeschlagen, außer im Bereich der insektenfreundlichen Klettergehölze: Hier werden auch fremdländische Arten genannt, da als heimisch nur der Efeu gilt.

Es werden darüber hinaus auch Pflanzen genannt, die sich besonders für die Vorgartengestaltung eignen.

Eichenau, den 01. Oktober 2025

Gemeinde Eichenau

Peter Münster
Erster Bürgermeister