SATZUNG
ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, EINFRIEDUNGEN UND WERBEANLAGEN IM MARKT GRASSAU
(GESTALTUNGSSATZUNG)

Inhalt:

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Teil I
Allgemeine Regelungen

§ 3 Verhältnis zu städtebaulichen Satzungen

§ 4 Gebäudestellung und Höhenlage

§ 5 Gestaltung unbebauter Flächen

§ 6 Einfriedungen

§ 7 Werbeanlagen, Antennen

§ 8 Abweichungen

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Teil II
Gestaltung baulicher Anlagen für die auf den Lageplänen gekennzeichneten bäuerlich geprägten Bereiche der Ortsteile **Oberdorf, Viehhausen, Guxhausen, Reifing, Mietenkam und Rottau**

§ 10 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

§ 11 Dachform und Dachneigung

§ 12 Dachflächen und Dachaufbauten

Teil III
Gestaltung baulicher Anlagen in der **„Ortsmitte" Grassau**

§ 13 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

§ 14 Dachform und Dachneigung

§ 15 Dachflächen und Dachaufbauten

Teil IV
Gestaltung baulicher Anlagen in den übrigen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **gemäß § 34 BauGB, des Geltungsbereichs der Bebauungspläne sowie der im Außenbereich nach § 35 BauGB befindlichen Bauvorhaben**

§ 16 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

§ 17 Dachform und Dachneigung

§ 18 Dachflächen und Dachaufbauten

Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

Anlagen
Lagepläne

Präambel

Bei der Marktgemeinde Grassau handelt es sich um eine ländliche Marktgemeinde mit einer harmonischen Baugestaltung, die sich über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. Selbst in den vergangenen Jahrzehnten wurde diese Homogenität (Gleichheit) in ihren Grundzügen nicht wesentlich verfälscht. Ziel ist es daher, diese gleichmäßige Struktur des Marktes Grassau mit Ausrichtung auf den Tourismus und auf das Wohnen zu bewahren. Dies erfordert, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sowie an unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu stellen. Dies gilt sowohl für die bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen.

Der Markt Grassau will durch diese örtliche Bauvorschrift, anknüpfend an die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen, auf das örtliche Gesamterscheinungsbild Einfluss nehmen, sein Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in seiner alpenländisch geprägten Form erhalten und Bauherrn sowie Planern eine Orientierung bieten, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

Insbesondere werden durch diese örtliche Bauvorschrift folgende Ziele angestrebt:

- Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich in die gewachsene alpenländische Ortsstruktur einfügen.
- Gebäude sind in ihrer Stellung, ihrer Proportion und in ihrer Gestaltung in die umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzupassen.
- Historisch überlieferte Bauarten und Bauformen sind aufzunehmen und gegebenenfalls zeitgemäß auch in neue Bauten zu übernehmen.
- Die topographische Situation soll durch bauliche Maßnahmen so wenig wie möglich verändert werden.
- Der Klimaschutz, die Klimaanpassung und die Lebensqualität in der Gemeinde ist zu verbessern.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, erlässt der Markt Grassau auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

§ 1
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung enthält in Teil I (§§ 3 bis 9) allgemein gültige Regelungen, in den Teilen II, III und IV (§§ 10 bis 18) regelt diese Satzung die Gestaltung von genehmigungspflichtigen, verfahrensfreien sowie von der Genehmigung freigestellten baulichen Anlagen und, unabhängig von der Genehmigungspflicht, auch für die Änderung baulicher Anlagen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Regelungen in Teil I der Satzung finden auf alle Bereiche im Ortsgebiet Anwendung.
2. Die Regelungen in Teil II der Satzung gelten für die auf den Lageplänen gekennzeichneten bäuerlich geprägten Bereiche der Ortsteile Oberdorf, Viehhausen, Guxhausen, Reifing, Mietenkam und Rottau. Die einzelnen Gebiete sind in den der Satzung als Anlage beigefügten Plänen (Anlage 1 bis 6) dargestellt. Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung.
3. Die Regelungen in Teil III der Satzung gelten für en auf dem Lageplan gekennzeichnetem Bereich „Ortsmitte“ Grassau. Das Gebiet ist in dem beigefügten Plan dargestellt und der Satzung als Anlage beigefügt (Anlage 7). Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.
4. Die Regelungen in Teil IV gelten für bauliche Anlagen in den übrigen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, des Geltungsbereichs der Bebauungspläne sowie der im Außenbereich nach § 35 BauGB befindlichen Bauvorhaben.

Teil I
Allgemeine Regelungen

§ 3
Verhältnis zu städtebaulichen Satzungen

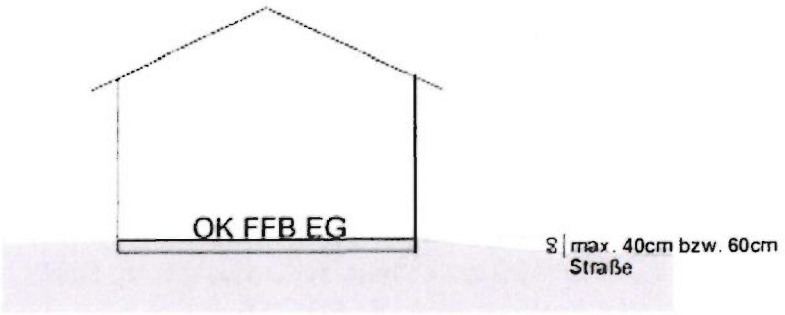
1. Sind in einem bestehenden Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

2. Werden in einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

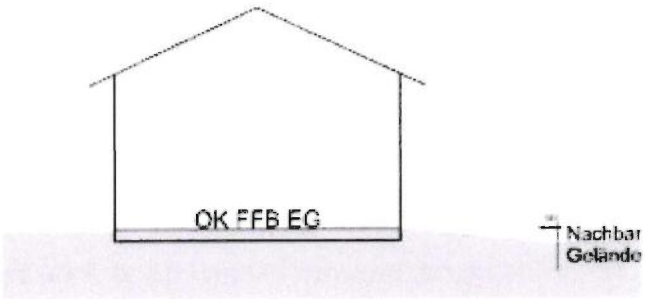
§ 4
Gebäudestellung und Höhenlage

1. Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur um bis zu 50 cm zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Anpassung an die Erschließung verändert werden.

2. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK.FFB.EG) darf in der Gemarkung Rottau maximal 40 cm und in der Gemarkung Grassau maximal 60 cm über dem, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau (Straßenkante) liegen. Ausschlaggebend ist die dem Baugrundstück zugewandte Verkehrsfläche.
   Weist die Straße ein Gefälle auf, ist Bezugspunkt die Straßenkante im Bereich der geplanten Zufahrt (mittig der Zufahrt) zum geplanten Gebäude.
   Bei Straßen mit Gehwegen ist der Bezugspunkt die Straßenoberkante und nicht die Gehwegoberkante.



3. Das Gelände muss, um Wasserübertritt (Niederschlagswasser) auf Nachbargrundstücke und auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern, zu diesen Grundstücksgrenzen jeweils auf deren Niveau angepasst werden. Die Niveauanpassung hat bereits in einem Abstand von mindestens 50 cm zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erfolgen.



Eventuell notwendige Stützmauern können mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden, diese werden auf eine Höhe von 50 cm begrenzt. Ist ein größerer Höhenunterschied zu bewältigen, müssen die Stützmauern abgetreppt werden. Einzelne Abtreppungsabschnitte dürfen wiederum nicht höher werden als 50 cm sein.

4. Bei Hanglagen oder hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind Geländeschnitte vorzulegen.

5. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. § 10 Abs. 9, § 13 Abs. 9 und § 16 Abs. 9 dieser Satzung sind zu beachten.

§ 5
Gestaltung unbebauter Flächen

1. Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Bäume zu pflanzen, und zwar bei einer unbebauten Fläche von 200 qm mindestens 1 Stück, bei jeden weiteren angefangenen 200 qm unbebauter Fläche mindestens 1 Stück zusätzlich.

2. Hinsichtlich der Abstände der Bepflanzungen zu den benachbarten Grundstücken, sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten (Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

   Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen nur bis zu 0,80 m Höhe gehalten werden. Zugelassen sind einzelne hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m.

3. Um die überwiegend begrünte Freiflächengestaltung der Grundstücke in der dörflich gewachsenen Struktur sowie die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser zu erhalten, ist die Versiegelung des Bodens grundsätzlich auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Es dürfen nur erforderliche Stellplätze mit Zufahrten und Gehwege sowie Terrassen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden.
   Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 6
Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen:
   Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Einschränkung gilt nicht für Hecken und Hinterpflanzungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m.

   Empfohlen werden:
   Staketenzäune, Jägerzäune, Zäune mit senkrechten Latten auf Abstand, Zäune mit waagerechten Brettern auf Abstand sowie gestaltete Metallzäune.
   Stabgitterzäune dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen nur in dunklen Tönen verwendet werden und sie sind vollflächig zu hinterpflanzen.

   Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus:
   Betonwänden (Sockel bis 20 cm Höhe sind zulässig), Natursteinmauern (Natursteinmauersockel bis 30 cm sind zulässig), Mauerwerk roh oder verputzt, Gabionen, Rohrmatten oder Holzspangeflechten, Stacheldraht, Maschendraht, Platten aus Kunststoff oder Metall, geschlossenen Bretterwänden oder Holzwerkstoffplatten.

2. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken:
   Einfriedungen im Bereich von im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecken oder nach dem

Bayerischen Straßen- und Wegegesetz erforderlichen Sichtdreiecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gehweg oder Straße nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt auch für Hecken in diesem Bereich.

3. Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen (soweit es sich hier um keine Anpflanzungen handelt) müssen von diesen folgende Abstände einhalten:

a) Bei vollausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mindestens 0,50 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn.

b) Bei nicht ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mindestens 1,0 m vom erkennbaren Fahrbahnrand, jedoch mindestens 2,50 m von der Fahrbahnmitte.

c) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bei allen Straßen, Wegen und Plätzen, ganz gleich ob vollausgebaut oder nicht, mindestens 0,50 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

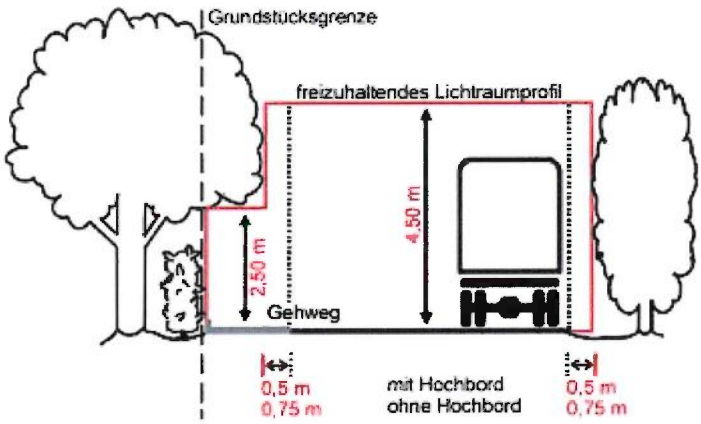
Lebende Einfriedungen / Anpflanzungen
Anpflanzungen sind vom befestigten Fahrbahnrand aus gemessen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zu pflanzen.

Die Pflanzen müssen so gehalten werden, dass die vorgenannten Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Die Abstände sind jeweils von der Stammmitte zu ermitteln.

Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragen.

Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen, Grundstückseinfahrten und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung freizuhalten (siehe Skizze).



4. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen:
Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten (Lebende Einfriedungen / Anpflanzungen ausgenommen).
Maschendrahtzäune sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus:
Betonwänden, Gabionen, Mauerwerk roh oder verputzt, Rohrmatten und Stacheldraht.

5. Soweit es zur Anpassung an vorhandene benachbarte Einfriedungen erforderlich und im Interesse des Ortsbildes vertretbar ist, können Ausnahmen gewährt werden.

§ 7
Werbeanlagen, Antennen

1. In den nach Teil II und III benannten Geltungsbereichen dieser Satzung sind Werbeanlagen nur an den Fassaden von Geschäftsgebäuden und Beherbergungsbetrieben zulässig. Als solche werden Gebäude angesehen, in denen sich mindestens ein Verkaufsraum oder Büroraum oder ein Lagerraum mit wenigstens 10,0 qm Nutzfläche befindet. Selbständige Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Lichtwerbeanlagen sind nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zulässig. Die Lichtstärke hat sich an die Umgebungsbeleuchtung anzugleichen, die Beleuchtung ist ab 22 Uhr abzuschalten.

   Nicht zulässig sind Lichtwerbeanlagen mit grellen, bunten oder blinkenden Signalfarben.

3. Antennen und Satellitenanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie sind, soweit technisch möglich, vorrangig im Dachraum unterzubringen bzw. an vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- bzw. Fassadenflächen anzuordnen.

§ 8
Abweichungen

Von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift kann bei verfahrensfreien Bauvorhaben eine Abweichung bei der Gemeinde und bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben eine Abweichung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Traunstein) im Einvernehmen mit der Gemeinde beantragt werden. Auf Art. 63 BayBO wird verwiesen.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 4 bis 7 sowie die §§ 10 bis 18 können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Teil II
Gestaltung baulicher Anlagen für die auf den Lageplänen gekennzeichneten bäuerlich geprägten Bereiche der Ortsteile Oberdorf, Viehhausen, Guxhausen, Reifing, Mietenkam und Rottau

§ 10
Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge ist mindestens 1 zu 1,3 auszubilden.

2. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagenreihen und jede andere zusammengebaute Häusergruppe gelten als eine bauliche Anlage. Doppelhäuser sind in Bezug auf die Gestaltung (Fenster und Balkone), Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Sie sind profilgleich aneinander zu bauen und mit einer einheitlichen Dachdeckung zu versehen. Ausnahmen können mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.

3. An- und Nebenbauten (u. a. Garagen und Carports) sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonierenden Materialien oder Farben ausgeführt werden.

4. Tür- und Fensteröffnungen:
   Durch möglichst einheitliche Öffnungsformate soll ein ruhiges Fassadenbild angestrebt werden. Fenster- und Türöffnungen in den Fassaden sind als ortsübliche Rechteckformate zu planen. Fenster und Türen ab 1 m² Fensterfläche sind durch senkrechte Mittelteilung, Fensterkreuz oder Sprossen entsprechend zu unterteilen.

5. Wintergärten dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden und haben sich als untergeordnete Bauteile auf 2/3 der Gebäudelänge bzw. -breite zu begrenzen. Das Herumführen angepulteter Wintergärten um die Ecke ist nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zulässig.

6. Balkone:
   Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen und müssen sich dem Baustil des Gebäudes anpassen. Die Holzbauteile sind in ihrer Oberfläche und Farbigkeit den übrigen Holzbauteilen anzupassen. Verputzte Mauerbrüstungen und Balkonbrüstungen aus Glasflächen sind unzulässig.

7. Außenwände:
   Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Der Putz darf hinsichtlich Ausführung und Farbe das Ortsbild nicht stören. Diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn Holz verwendet wird. Natursteinverkleidungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

   Auffallende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Die sichtbare Oberfläche von Außenwänden darf nur aus Baustoffen, wie z. B. Verputz mit strukturierter Oberfläche und Holzverschalung beschaffen sein.

   Ausdrücklich erwünscht sind dagegen folgende Bauarten und Materialien:
   - Verputz auf Mauerwerk oder anderem Untergrund
   - massive Holzblockwände mit konstruktiven Eckverbindungen
   - Wandverkleidungen als geschlossene oder auch überlukte Holzschalung
   - Verkleidungen von Außenwänden mit Holzschindeln.

   <u>Nicht</u> zugelassen für die flächige Verkleidung von Fassaden sind folgende Baustoffe und Bauarten:

Auffallende und unruhige Putzstrukturen, Wellplatten aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Riemchenverkleidungen, unverputztes Ziegelmauerwerk, Verkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff- und Metallplatten, Mosaik- und Keramikverkleidungen

8. Farbgestaltung:
Wandflächen sind weiß oder in leichten hellen Pastelltönen zu streichen. Grellfarbene und dunkle Anstriche sind untersagt. Dunklere Pastellfarbtöne können nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn es zur Gestaltung besonderer Gebäude erforderlich ist.

Wandflächen aus Holz müssen entweder naturbelassen oder in braunen Holztönen lasiert werden.

9. Ausgenommen von § 4 Abs. 5 sind kleine Lichtgräben mit einer Länge bis maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m – gemessen ab der Hauswand des Gebäudes.
Pro Wohngebäude wird nur an einer Stelle ein Lichtgraben zugelassen.

§ 11
Dachform und Dachneigung

1. Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 16° bis 26° mit mittigem First zu versehen. Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
Bei genehmigungspflichtigem Abbruch und Wiederaufbau der Dachkonstruktion kann die bisherige Dachneigung und Dachform beibehalten bleiben.

2. Quergiebel sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Je Dachseite ist nur 1 Quergiebel zulässig, je Gebäude nicht mehr als 2. Werden auf einem Gebäude zwei Quergiebel errichtet, müssen diese auf den sich gegenüberliegenden Dachseiten angeordnet werden. Der First der Quergiebel muss mindestens 0,30 m tiefer als der des Hauptgebäudes angeordnet werden.
Die Dachneigung der Quergiebel muss mindestens der Neigung des Hauptdaches entsprechen und darf maximal 5 Grad steiler als das Dach des Hauptgebäudes sein.

3. Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und Verbindungsbauten ist die Dachneigung bei Satteldächern mit 12° bis 26° auszuführen. Im Übrigen gilt auch für diese genannten baulichen Anlagen das Satteldach als vorgeschrieben.
Bei Anbauten, die mit ihrer Längsseite an das Hauptgebäude angebaut werden, ist auch ein Pultdach zulässig. Gleiches gilt bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind.

4. Für Wintergärten gelten die Anforderungen an Dachneigung und Dachform wie für die Anbauten und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Forderung nach einem Dachvorsprung.

§ 12
Dachflächen und Dachaufbauten

1. Satteldächer sind mit einem Dachüberstand bei eingeschossigen Gebäuden von mindestens 1,00 m, bei zweigeschossigen (ab 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, wenn Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Gebäuden von mindestens 1,20 m und bei mehrgeschossigen (ab 2 Vollgeschossen) Gebäuden von mindestens 1,50 m auszuführen.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 11 Nr. 3 mit einer seitlichen Wandhöhe bis 3 m ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm auszubilden, bei einer seitlichen Wandhöhe über 3 m ist ein Dachüberstand von mindestens 80 cm auszubilden. Dies gilt nicht für die Giebelseite bei Grenzbebauung.

2. Dieser Dachüberstand wird waagerecht von der Gebäudeaußenwand bis zur Traufkante des Daches gemessen (inklusive Dachrinne).

3. Untergeordnete Vorbauten (Erker usw.) müssen hinter dem Dachüberstand zurückbleiben. Ausnahmen sind bei Hanglagen (aufgeständerte Terrassen) im Erdgeschoss zulässig.

4. Balkone sind mit einem Dachüberstand von mindestens 50 cm zu überragen.

5. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat in roten oder rotbraunen Dachplatten bzw. Dachziegeln zu erfolgen. Ferner sind zugelassen: Holzschindeln, Kupferblech sowie rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blecheindeckungen. Dachpappe ist nur auf Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 11 Nr. 3 zulässig. Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

6. Dachgauben:
   - Stehende Dachgauben können mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.
   - Schleppgauben, Gaubenbänder und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

7. Solarkollektoren sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schienensystem) zulässig. Es muss ein Abstand von mindestens 0,4 m zu Traufe, First und Ortgang eingehalten werden. Damit soll die traditionelle, ruhige und flächige Wirkung der Dachflächen erhalten werden. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.

Teil III
Gestaltung baulicher Anlagen in der „Ortsmitte“ Grassau

§ 13
Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge ist mindestens 1 zu 1,3 auszubilden.

2. Die Ausführung von Bauvorhaben als Doppelhäuser oder Reihenhäuser in der „Ortsmitte“ Grassau sind nicht zulässig.

3. An- und Nebenbauten (u. a. Garagen und Carports) sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonierenden Materialien oder Farben ausgeführt werden.

4. Tür- und Fensteröffnungen:
   Durch möglichst einheitliche Öffnungsformate soll ein ruhiges Fassadenbild angestrebt werden. Fenster- und Türöffnungen in den Fassaden sind als ortsübliche Rechteckformate zu planen. Fenster und Türen ab 1 m² Fensterfläche sind durch senkrechte Mittelteilung, Fensterkreuz oder Sprossen entsprechend zu unterteilen.

5. Wintergärten dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden und haben sich als untergeordnete Bauteile auf 2/3 der Gebäudelänge bzw. -breite zu begrenzen. Das Herumführen angepulteter Wintergärten um die Ecke ist nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zulässig.

6. Balkone:
   Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen und müssen sich dem Baustil des Gebäudes anpassen. Die Holzbauteile sind in ihrer Oberfläche und Farbigkeit den übrigen Holzbauteilen anzupassen. Verputzte Mauerbrüstungen und Balkonbrüstungen aus Glasflächen sind unzulässig.

7. Außenwände:
   Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Der Putz darf hinsichtlich Ausführung und Farbe das Ortsbild nicht stören. Diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn Holz verwendet wird. Natursteinverkleidungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

   Auffallende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Die sichtbare Oberfläche von Außenwänden darf nur aus Baustoffen, wie z. B. Verputz mit strukturierter Oberfläche und Holzverschalung beschaffen sein.

   Ausdrücklich erwünscht sind dagegen folgende Bauarten und Materialien:
   - Verputz auf Mauerwerk oder anderem Untergrund
   - massive Holzblockwände mit konstruktiven Eckverbindungen
   - Wandverkleidungen als geschlossene oder auch überlukte Holzschalung
   - Verkleidungen von Außenwänden mit Holzschindeln.

   <u>Nicht</u> zugelassen für die flächige Verkleidung von Fassaden sind folgende Baustoffe und Bauarten:
   Auffallende und unruhige Putzstrukturen, Wellplatten aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Riemchenverkleidungen, unverputztes Ziegelmauerwerk, Verkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff- und Metallplatten, Mosaik- und Keramikverkleidungen

8. Farbgestaltung:
   Wandflächen sind weiß oder in leichten hellen Pastelltönen zu streichen. Grellfarbene und

dunkle Anstriche sind untersagt. Dunklere Pastellfarbtöne können nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn es zur Gestaltung besonderer Gebäude erforderlich ist.

Wandflächen aus Holz müssen entweder naturbelassen oder in braunen Holztönen lasiert werden.

9. Lichtgräben sind unzulässig.

§ 14
Dachform und Dachneigung

1. Hauptgebäude im Gebiet „Ortsmitte" sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 24° bis 36° mit mittigem First zu versehen. Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert oder wesentlich geändert wird. Dort, wo es von der Umgebungsbebauung her angezeigt ist, können zur besseren Einfügung auch Krüppelwalmdächer und Walmdächer sowie geringere Dachneigungen ausnahmsweise zugelassen werden.
   Bei genehmigungspflichtigem Abbruch und Wiederaufbau der Dachkonstruktion kann die bisherige Dachneigung und Dachform beibehalten bleiben

2. Quergiebel sind nicht zulässig.

3. Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und Verbindungsbauten ist die Dachneigung bei Satteldächern mit 12° bis 26° auszuführen. Im Übrigen gilt auch für diese genannten baulichen Anlagen das Satteldach als vorgeschrieben.
   Bei Anbauten, die mit ihrer Längsseite an das Hauptgebäude angebaut werden, ist auch ein Pultdach zulässig. Gleiches gilt bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind.

4. Für Wintergärten gelten die Anforderungen an Dachneigung und Dachform wie für die Anbauten und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Forderung nach einem Dachvorsprung.

§ 15
Dachflächen und Dachaufbauten

1. Satteldächer sind mit einem Dachüberstand bei eingeschossigen Gebäuden von mindestens 1,0 m, bei zweigeschossigen (ab 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, wenn Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Gebäuden von mindestens 1,20 m und bei mehrgeschossigen (ab 2 Vollgeschossen) Gebäuden von mindestens 1,50 m auszuführen.
   Dort, wo es von der Umgebungsbebauung her angezeigt ist, können zur besseren Einfügung auch Dächer mit geringere Dachüberständen zugelassen werden oder nach historischer Herkunft ausnahmsweise auf Dachüberstände verzichtet werden.

   Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Nr. 3 ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm auszubilden. Dies gilt nicht für die Giebelseite bei Grenzbebauung.

2. Dieser Dachüberstand wird waagerecht von der Gebäudeaußenwand bis zur Traufkante des Daches gemessen (inklusive Dachrinne).

3. Untergeordnete Vorbauten (Erker usw.) müssen hinter dem Dachüberstand zurückbleiben. Ausnahmen sind bei Hanglagen (aufgeständerte Terrassen) im Erdgeschoss zulässig.

4. Balkone sind mit einem Dachüberstand von mindestens 50 cm zu überragen.

5. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat in roten oder rotbraunen Dachplatten bzw. Dachziegeln zu erfolgen. Ferner sind zugelassen: Holzschindeln, Kupferblech sowie rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blecheindeckungen. Dachpappe ist nur auf Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Nr. 3 zulässig. Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

6. Dachgauben:
   - Stehende Dachgauben können mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.
   - Schleppgauben, Gaubenbänder und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

7. Solarkollektoren sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schienensystem) zulässig. Es muss ein Abstand von mindestens 0,4 m zu Traufe, First und Ortgang eingehalten werden. Damit soll die traditionelle, ruhige und flächige Wirkung der Dachflächen erhalten werden. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.

Teil IV
Gestaltung baulicher Anlagen in den übrigen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, des Geltungsbereichs der Bebauungspläne sowie der im Außenbereich nach § 35 BauG B befindlichen Bauvorhaben

§ 16
Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge ist mindestens 1 zu 1,3 auszubilden.

2. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagenreihen und jede andere zusammengebaute Häusergruppe gelten als eine bauliche Anlage. Doppelhäuser sind in Bezug auf die Gestaltung (Fenster und Balkone), Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Sie sind profilgleich aneinander zu bauen und mit einer einheitlichen Dachdeckung zu versehen. Ausnahmen können mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.

3. An- und Nebenbauten (u. a. Garagen und Carports) sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonierenden Materialien oder Farben ausgeführt werden.

4. Tür- und Fensteröffnungen:
   Durch möglichst einheitliche Öffnungsformate soll ein ruhiges Fassadenbild angestrebt werden. Fenster- und Türöffnungen in den Fassaden sind als ortsübliche Rechteckformate zu planen.

5. Wintergärten dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden und haben sich als untergeordnete Bauteile auf 2/3 der Gebäudelänge bzw. -breite zu begrenzen. Das Herumführen angepulteter Wintergärten um die Ecke ist nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zulässig.

6. Balkone:
   Balkonbrüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen und müssen sich dem Baustil des Gebäudes anpassen. Die Holzbauteile sind in ihrer Oberfläche und Farbigkeit den übrigen Holzbauteilen anzupassen. Balkonbrüstungen aus Glasflächen können mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden. Verputzte Mauerbrüstungen sind unzulässig.

7. Außenwände:
   Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Der Putz darf hinsichtlich Ausführung und Farbe das Ortsbild nicht stören. Diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn Holz verwendet wird. Natursteinverkleidungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

   Auffallende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Die sichtbare Oberfläche von Außenwänden darf nur aus Baustoffen, wie z. B. Verputz mit strukturierter Oberfläche und Holzverschalung beschaffen sein.

   Ausdrücklich erwünscht sind dagegen folgende Bauarten und Materialien:
   - Verputz auf Mauerwerk oder anderem Untergrund
   - massive Holzblockwände mit konstruktiven Eckverbindungen
   - Wandverkleidungen als geschlossene oder auch überlukte Holzschalung
   - Verkleidungen von Außenwänden mit Holzschindeln.

   <u>Nicht</u> zugelassen für die flächige Verkleidung von Fassaden sind folgende Baustoffe und Bauarten:

Auffallende und unruhige Putzstrukturen, Wellplatten aus Kunststoff, Riemchenverkleidungen, unverputztes Ziegelmauerwerk, Verkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff- und Metallplatten, Mosaik- und Keramikverkleidungen

8. Farbgestaltung:
Wandflächen sind weiß oder in leichten hellen Pastelltönen zu streichen. Grellfarbene und dunkle Anstriche sind untersagt. Dunklere Pastellfarbtöne können nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn es zur Gestaltung besonderer Gebäude erforderlich ist.

Wandflächen aus Holz müssen entweder naturbelassen oder in braunen Holztönen lasiert werden.

9. Ausgenommen von § 4 Abs. 5 sind kleine Lichtgräben mit einer Länge bis maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m – gemessen ab der Hauswand des Gebäudes.
Pro Wohngebäude wird nur an einer Stelle ein Lichtgraben zugelassen.

§ 17
Dachform und Dachneigung

1. Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 16° bis 26° mit mittigem First zu versehen. Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
Bei genehmigungspflichtigem Abbruch und Wiederaufbau der Dachkonstruktion kann die bisherige Dachneigung beibehalten bleiben.

2. Quergiebel sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Je Dachseite ist nur 1 Quergiebel zulässig, je Gebäude nicht mehr als 2. Werden auf einem Gebäude zwei Quergiebel errichtet, müssen diese auf den sich gegenüberliegenden Dachseiten angeordnet werden. Der First der Quergiebel muss mindestens 0,30 m tiefer als der des Hauptgebäudes angeordnet werden.
Die Dachneigung der Quergiebel muss mindestens der Neigung des Hauptdaches entsprechen und darf maximal 5 Grad steiler als das Dach des Hauptgebäudes sein.

3. Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und Verbindungsbauten ist die Dachneigung bei Satteldächern mit 12° bis 26° auszuführen. Im Übrigen gilt auch für diese genannten baulichen Anlagen das Satteldach als vorgeschrieben.
Bei Anbauten, die mit ihrer Längsseite an das Hauptgebäude angebaut werden, ist auch ein Pultdach zulässig. Gleiches gilt bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind.

4. Für Wintergärten gelten die Anforderungen an Dachneigung und Dachform wie für die Anbauten und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Forderung nach einem Dachvorsprung.

§ 18
Dachflächen und Dachaufbauten

1. Satteldächer sind mit einem Dachüberstand bei eingeschossigen Gebäuden von mindestens 80 cm, bei zweigeschossigen (ab 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, wenn Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Gebäuden von mindestens 1,0 m und bei mehrgeschossigen (ab 2 Vollgeschossen) Gebäuden von mindestens 1,20 m auszuführen.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 17 Nr. 3 mit einer seitlichen Wandhöhe bis 3 m ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm auszubilden, bei einer seitlichen Wandhöhe über 3 m ist ein Dachüberstand von mindestens 80 cm auszubilden. Dies gilt nicht für die Giebelseite bei Grenzbebauung.

2. Dieser Dachüberstand wird waagerecht von der Gebäudeaußenwand bis zur Traufkante des Daches gemessen (inklusive Dachrinne).

3. Untergeordnete Vorbauten (Erker usw.) müssen hinter dem Dachüberstand zurückbleiben. Ausnahmen sind bei Hanglagen (aufgeständerte Terrassen) im Erdgeschoss zulässig.

4. Balkone sind mit einem Dachüberstand von mindestens 50 cm zu überragen.

5. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat in roten oder rotbraunen Dachplatten bzw. Dachziegeln zu erfolgen. Ferner sind zugelassen: Holzschindeln, Kupferblech sowie rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blecheindeckungen. Dachpappe ist nur auf Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 17 Nr. 3 zulässig. Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

6. Dachgauben:
   - Stehende Dachgauben können mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.
   - Schleppgauben, Gaubenbänder und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

7. Solarkollektoren sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schienensystem) zulässig. Es muss ein Abstand von mindestens 0,4 m zu Traufe, First und Ortgang eingehalten werden. Damit soll die traditionelle, ruhige und flächige Wirkung der Dachflächen erhalten werden. Ausnahmen können nur mit Zustimmung des Marktes Grassau zugelassen werden.

Schlussbestimmungen

§ 19
Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Gleichzeitig tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, über Anschüttungen und Einfriedungen, über Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsanlagen, über Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art und Gestaltung von Werbeanlagen vom 12.04.2005 außer Kraft.

Markt Grassau
Grassau, 26.07.2024

.....
Stefan Kattari
1.Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

Kattari, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 1

zu Teil II der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.08.2024

Geltungsbereich Rottau

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 08641/40080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

(Siegel)

Kattari, Erster Bürgermeister

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 2

zu Teil II der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.07.2024

Geltungsbereich Mietenkam

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

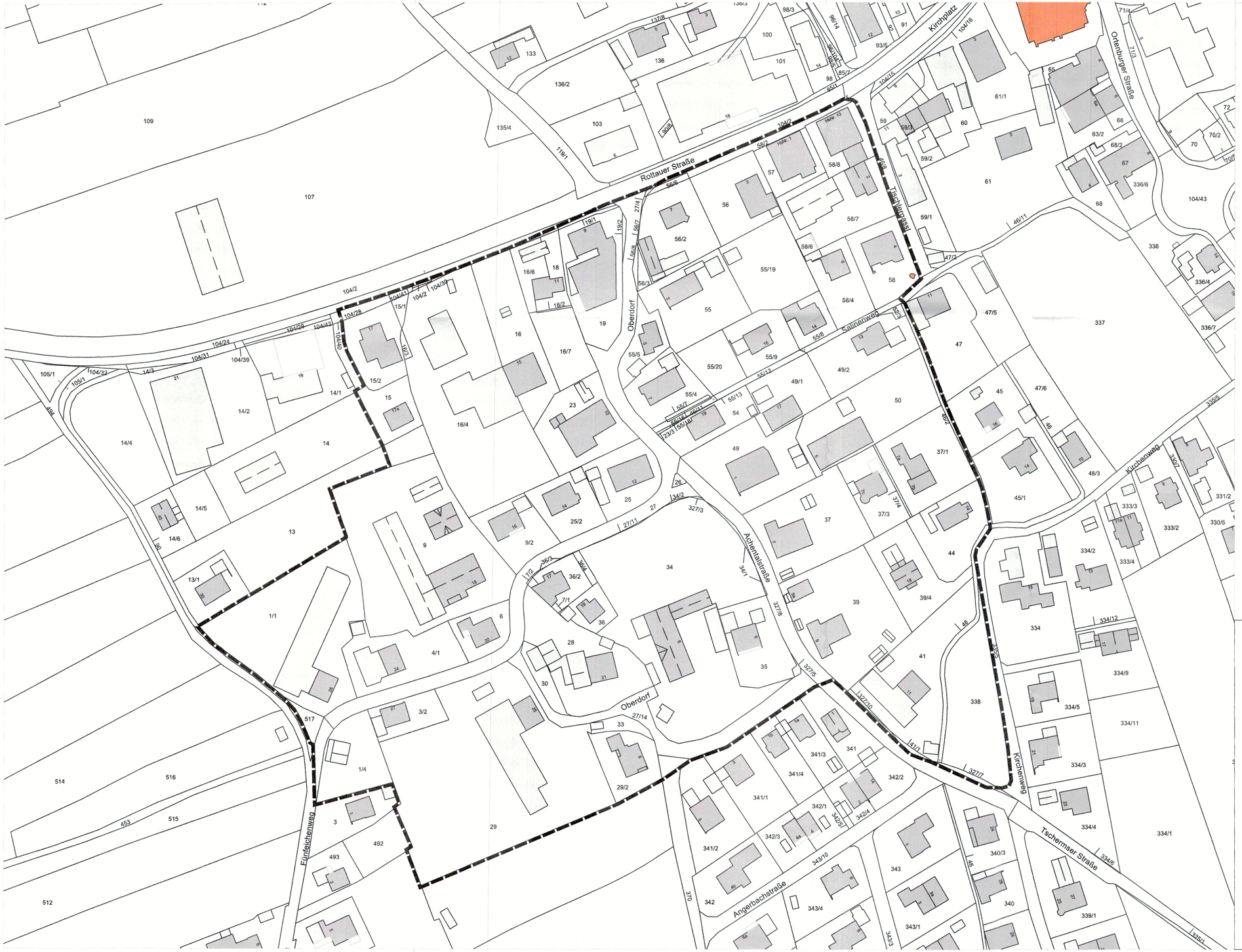
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 0864140080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367



Verfahrensvermerke

Ausgefertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

.....

Kattari, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 3

zu Teil II der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.07.2024

Geltungsbereich Oberdorf

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 0864140080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

(Siegel)

....
Kattari, Erster Bürgermeister

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 4

zu Teil II der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.07.2024

N

Geltungsbereich Reifing

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 0864140080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367

Verfahrensvermerke

Ausgerfertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

(Siegel)

Kattari, Erster Bürgermeister

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 5

zu Teil II der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.07.2024

Geltungsbereich Viehausen

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 0864140080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367

Verfahrensvermerke

Ausgerfertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

(Siegel)

Kattari, Erster Bürgermeister

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 6

zu Teil II der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.07.2024

Geltungsbereich Guxhausen

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 0864140080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt am 26.07.2024

Grassau, den 23.08.2024

Kattari, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Markt Grassau

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gestaltungssatzung

Anlage 7

zu Teil III der Satzung des Marktes Grassau

vom 26.07.2024

Geltungsbereich Ortsmitte

M 1:1000

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Markt

GRASSAU

Marktstraße 1 83224 Grassau
t. 0864140080
e. info@grassau.de

Projektnummer 1367