

Die Gemeinde Obing will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verbessern. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen. Die baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern. Dabei ist auf die voralpenländische Prägung des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen.

Um diese Ziele zu erreichen erläßt die Gemeinde Obing aufgrund der Art. 98 Abs. 1 Nr. 1-4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) folgende

**Satzung
über die Gestaltung
baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen
(Gestaltungssatzung)**

§ 1
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Obing und für alle baugenehmigungspflichtigen und nicht baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Einfriedungen und Anpflanzungen.

§ 2
Verhältnis zu Bebauungsplänen

Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der Gestaltungssatzung unberührt. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3
Gebäudestellung und Höhenlage

1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden; Art. 10 BayBO bleibt unberührt. Die baulichen Anlagen sind so zu erstellen, daß sie sich aufgrund der Höhenfestsetzung an die Bebauung der umliegenden Grundstücke und dem umliegenden Gelände anpassen. Die Höhenlage des Gebäudes muß vor Baubeginn durch die Verwaltungsgemeinschaft oder das Landratsamt abgenommen worden sein.

2) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

§ 4

Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1) Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als rechteckige Baukörper auszubilden, wobei mindestens ein Seitenverhältnis von 5:4 einzuhalten ist. In den Orten Obing und Frabertsham können davon Ausnahmen zugelassen werden.

Bei rechteckigen Baukörpern muß der First über die längere Gebäudeseite gelegt werden.

2) An- und Nebenbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Diese baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe mit dem Hauptgebäude gut harmonisieren.

3) Doppelhäuser, Reihenhäuser und an der Grenze zusammengebaute Nebengebäude sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.

§ 5

Dachform, Dachneigung, Dachflächen und Dachaufbauten

1) Alle Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen; dies gilt auch, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird. In den Orten Obing und Frabertsham sind bei den Hauptgebäuden auch Walmdächer und Schopfwalmdächer zulässig. Nebengebäude können, sofern sie an das Hauptgebäude angebaut werden, auch mit einem Pultdach versehen werden.

2) Die Dachneigung wird auf mindestens 18° und höchstens 30° festgesetzt. Satteldächer sind mit einer beidseitig gleichen Neigung und einem mittigen First zu versehen.

3) Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, oder zur Gestaltung markanter oder sehr großer Gebäude notwendig ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

4) Dachüberstände an den Giebel- und Traufseiten sind vorgeschrieben. Sie müssen bei Satteldächern mindestens betragen:

	Giebelseiten	Traufseiten
erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3 m	60 cm	60 cm
erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 3 m	100 cm	80 cm
mehrgeschossige Gebäude	120 cm	100 cm

An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muß der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.

Grenzgaragen gemäß § 7 Abs. 4 BayBO sind ohne grenzseitigen Dachvorsprung zulässig, sofern sie giebelständig zur Grenze erstellt werden.

5) Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen oder anderem roten Dachmaterial zu erfolgen. In begründeten Einzelfällen können auch Kupferblech oder Holzschindel zugelassen werden.

6) Dachgauben und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Bei bestehenden Gebäuden mit einer Dachneigung steiler als 30° kann eine Ausnahme von dieser Festsetzung zugelassen werden.

Die Errichtung von Quergiebeln ist zulässig, wenn die Firste der Querbauten deutlich tiefer liegen als der Gebäudehauptfirst und aus der Traufe heraus entwickelt sind. Dabei darf die Breite des Quergiebels max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. In Obing und in Frabertsham können auch alternativ dazu Standgiebel errichtet werden.

7) Liegende Dachfenster, Luken und Dachverglasungen sind beschränkt zulässig. Die Summe aller auf einer Dachfläche eingebauten Glasflächen im Sinne dieses Absatzes darf 1 Zehntel der Dachfläche nicht überschreiten.

8) Sonnenkollektoren dürfen nur in der Ebene der Dacheindeckung eingebaut werden. Das Herausheben aus der Dachfläche ist nicht zulässig.

§ 6

Außenwände

1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen oder Massivholzwände vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Der Verputz ist in einer ruhigen Putzstruktur auszuführen. Holzschalungen sind in ortsüblicher Weise auszuführen.

2) Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind fensterlose Hausseiten unzulässig.

3) Die Verwendung von Glasbausteinen in Außenwänden ist unzulässig.

§ 7

Farbgebung

1) Wandflächen sind weiß oder in leichten Pastelltönen zu streichen. Andere Anstriche sind ausnahmsweise zugelassen, wenn es zur Gestaltung besonderer Gebäude erforderlich ist. Alle Seiten eines Gebäudes sind im gleichen Farbton zu streichen.

2) Holzflächen sollen nur lasiert werden. Zulässig ist auch ein farbiger Deckanstrich in leichten Pastelltönen.

§ 8

Baustoffe für Außenwände und Dächer

1) Für Außenwände sind nicht zugelassen:

- Platten oder Elemente aus Metall, Kunststoff, Glas, Bitumen oder Asbestzement
- Riemchenverkleidung

- Mosaik- oder Keramikverkleidungen
- Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
- rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen
- Steinverkleidungen.

2) Für Dächer nicht zugelassen sind grundsätzlich:

- ungestrichene Blechbahnen (außer Kupfer)
- Wellplatten aus Kunststoff oder Asbestzement
- Wellplatten und Dachpaneele aus Metall oder Bitumen (ausgenommen bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden)
- Glasplatten (flächenhaft)

§ 9

Fenster- und Türöffnungen, Wintergärten

1) Die Fenster- und Türöffnungen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen; die Wandfläche muß dabei überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, die Fenster sind symmetrisch zu unterteilen. Nicht zulässig sind Fensterbänder.

2) Schaufenster sind nur als Einzelfenster zulässig. Die Schaufenster und die verbleibenden Wandbreiten (Mauerpfeiler) sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade ausgestaltet werden .

3) Wintergärten sind nur im Erdgeschoß zulässig. Im Einzelfall können für diese Anbauten besondere gestalterische Anforderungen gestellt werden.

§ 10

Gestaltung der unbebauten Flächen von Baugrundstücken

1) Je 300 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein hochwüchsiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

2) Unbebaute Flächen dürfen nicht verrümpelt werden und sind in pfleglichem Zustand zu halten.

3) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen von mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 11

Einfriedungen und Anpflanzungen auf Baugrundstücken

1) Einfriedungen sind aus

- Holz,
- oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung

herzustellen.

Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus:

- Betonwänden
- Rohrmatten oder Holzspangeflecht

- Stacheldraht
- Platten aus Kunststoff oder Metall
- geschlossenen Bretterwänden.

In begründeten Ausnahmefällen können Einfriedungen aus Mauerwerk oder aus Schmiedeeisen zugelassen werden.

2) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,3 m über der Oberkante der Straße nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedungen und Anpflanzungen nur 0,80 m betragen. Sockelmauern über 15 cm sind unzulässig. Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen

3) Von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Einfriedungen und Anpflanzungen folgende Abstände einzuhalten:

- Bei voll ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mindestens 0,75 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn.
- Bei nicht ausgebauten Straßen und Wegen mindestens 0,75 m vom erkennbaren Fahrbahnrand, jedoch mindestens 3 m von der Fahrbahnmitte.
- Entlang von ausgebauten Gehwegen brauchen für Einfriedungen keine Abstände eingehalten werden.

4) Einfriedungen und Anpflanzungen sind so zu errichten, bzw. zu pflanzen und zu unterhalten, daß die vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden.

5) Tore in Einfriedungen, durch welche die Garage oder Stellplätze für Kfz zu erreichen sind, müssen vom Rand der Verkehrsanlagen mindestens 5 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muß ständig freigehalten werden und darf nicht durch Ketten, Planken o.ä. abgesperrt werden.

6) Bestehende Anpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Ausmaße und Gestaltung den Vorschriften dieser Satzung innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung anzupassen, sofern dies zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum und Besitz erforderlich ist. Soweit eine solche Anpassung nicht möglich ist, sind die Pflanzungen zu beseitigen, sofern dies zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.

§ 12 Werbeanlagen

1) Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur an Geschäftsgebäuden (an der Stätte der Leistung) angebracht werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein eines Geschäfts-, Büro- oder Verkaufsaumes von mindestens 10 m² Grundfläche.

2) Die Werbeanlagen müssen sich in Ausführung und Gestaltung in die Fassade und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Großflächiges Beschriften von Wandflächen ist unzulässig.

3) Werbungen in Verbindung mit Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie wie folgt ausgeführt werden:

- a) auf die Wand gemalte Schriftzüge,
- b) auf Schilder gemalte Werbeschriften,

- c) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus Werkstoffen, wie z.B. Metall, Stuck, Keramik oder Holz,
- d) aus Kupferblech ausgeschnittene Schriften,
- e) individuell handwerklich gestaltete Ausleger.

Die Werbeanlagen können in einem warmen Lichtton angestrahlt werden. Einzelbuchstaben aus dunklem Material (Schattenschriften) und aus Kupferblech ausgeschnittene Schriften dürfen auch hinterleuchtet werden.

4) Werbeanlagen in folgenden Formen und Gestaltungsweisen sind unzulässig:

- Leuchttransparentanlagen,
- selbstleuchtende Pylonen
- Signalfarben,
- senkrechte Farben- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse,
- blinkende und bewegliche Werbung,
- großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern.
- Werbeanlagen, die länger als 5 m und höher als 0,6 m sind

5) Zur Vermeidung der Häufung von Werbeanlagen wird bestimmt, daß für jedes Geschäft oder jeden Betrieb nur eine Werbeanlage angebracht werden darf. Je Geschäft wird zusätzlich ein Ausleger im Sinne des Abs. 3 Nr. e) gestattet.

6) Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:

- a) oberhalb der Unterkante des Fensters des 1. Obergeschosses
- b) an Balkonen, Erkern, Außentreppen
- c) auf Dächern, an Schornsteinen oder hochragenden das Dorfbild beeinflussenden Bauteilen
- d) an Bäumen.

§ 13 Abweichungen

Von den Vorschriften können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 BayBO vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO mit Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen, usw. als örtliche Bauvorschrift vom 26. Januar 1996, veröffent-

licht in den Bürgernachrichten Nr. 6 vom 9.2.96, mit der Änderungssatzung vom 23.07.1998, veröffentlicht in den Bürgernachrichten Nr. 31 vom 31.7.1998, außer Kraft.

Obing, den
Gemeinde Obing

Turner
1. Bürgermeister