

Die Gemeinde Pittenhart 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 Pittenhart aufgrund der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) folgende

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

§ 1  
Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Pittenhart 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. 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 zwischen 5:4 bis 7:4 einzuhalten ist.

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 und sich dem Hauptgebäude unterordnen.

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. Bei besonderen Fällen 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 15° 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 30 cm über den Balkon hinausragen.

Grenzgaragen und Grenzgebäude gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 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.

7) Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen wie folgt ausgeführt werden:

- a) Ein- oder Aufbau in der Ebene der Dachneigung, oder
- b) Aufstellung der Anlagen auf der Dachfläche, wenn dabei folgende Punkte eingehalten werden:
  - a) Die Kollektoren müssen parallel zum First aufgestellt werden.
  - b) Die aufgestellten Kollektoren dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
  - c) Die Oberkante der obersten Anlage darf den First nicht überragen.

## § 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:

- Wellplatten aus Kunststoff, Bitumen oder Asbestzement
- Wellplatten und Dachpaneele aus Metall oder Faserzement (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 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist mindestens ein hochwüchsiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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

3) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

## § 11

### Einfriedungen und Anpflanzungen auf Baugrundstücken

1) Einfriedungen sind aus

- Holz, oder
- Maschendrahtgewebe oder Stahlgitterzäune 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 1,0 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 2,50 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 Abweichungen

Von den Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO zugelassen werden. Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 63 BayBO.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit Geldbuße bis zu Fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

## § 14 Inkrafttreten

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

Obing, den 15.01.2009  
Gemeinde Pittenhart

  
Spiel, M. Bürgermeister