

# **Satzung des Marktes Nordhalben über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung - GestS) vom 04. Mai 2022**

**Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

## **Erlässt der Markt Nordhalben folgende**

# **Satzung**

## **§ 1 Ziel der Satzung**

Das Ortsbild in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt wird erhalten und geschützt, gestalterisch verbessert und weiterentwickelt. Die ortsbildprägende Bebauungsstruktur wird bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich berücksichtigt und zwar in Bezug auf Form, Größe, Material, Gliederung, Farbe sowie dem Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander.

## **§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gebiet des Marktes Nordhalben mit Ortsteilen für baugenehmigungspflichtige wie baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für Anlagen, deren Bau-genehmigung in einem anderen Verfahren ersetzt wird.
- (2) Soweit in Bebauungsplänen jedoch abweichende oder weitergehende Vorschriften getroffen werden, sind allein diese anzuwenden.

## **§ 3 Dachgestaltung der Hauptgebäude**

- (1) Hauptgebäude sind grundsätzlich mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Für gewerblich genutzte Gebäude können Pultdächer zugelassen werden.
- (2) Als Material für die Dacheindeckung sind Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine, Blechdachplatten, oder Schindeln aus Bitumenpappe vorgeschrieben. Die Dacheindeckung muss sich den Eindeckungen der Umgebung anpassen. Für gewerblich genutzte Gebäude kann eine Eindeckung aus Profilblech oder Welldachplatten zugelassen werden.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich der Satzung wird eine dunkle Dachfarbe festgesetzt (schwarz, dunkelgrau).

## **§ 4 Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden**

- (1) Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zu versehen. Dachneigung und -farbe sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Sofern auf dem gleichen Grundstück kein Hauptgebäude steht, sind die Hauptgebäude in der unmittelbaren Umgebung maßgebend.
- (2) Als Bedachungsmittel geneigter Dächer sind Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine, Blechdachplatten, oder Schindeln aus Bitumenpappe zugelassen. Dachfarbe schwarz, dunkelgrau.
- (3) Die Wände von Garagen sind aus Mauerwerk zu erstellen, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Die Wände anderer Nebengebäude können ganz in Holzbauweise errichtet werden. Grelle Farbtöne der Fassaden sind unzulässig.
- (4) Nebengebäude müssen von Ortsstraßen mindestens eine Abstandsfläche von eineinhalb Metern einhalten. Weitergehende Anforderungen der Garagenverordnung bleiben unberührt.
- (5) Die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 gelten auch für überdachte Stellplätze (Carports). Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Bedachungsmittel von Pultdächern überdachter Stellplätze sind gemäß Absatz 2 auszuführen.

## **§ 5 Werbeanlagen**

Als Werbeanlagen gelten entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung. Sie sind bauliche Anlagen. Zu den Werbeanlagen gehören beispielsweise auf Fassaden gemalte Schriftzüge und Embleme, Beschriftungen auf Schildern und Markisen, Leuchtschriften, Leuchtkästen, Aussteckschilder, Sammelhinweistafeln, Plakattafeln, Plakatsäulen und ähnliches. In der Regel benötigen Werbeanlagen eine Baugenehmigung. Insofern gelten vom Grundsatz her die Anforderungen an einen Bauantrag.

Für Warenautomaten, Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu einem Quadratmeter je Gebäude, Werbung in Auslagen oder an Schaufenstern sowie Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind ist kein behördliches Verfahren notwendig.

Werbeanlagen müssen stand- und verkehrssicher sein und nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe ansprechend gestaltet sein. Das Straßen- und Ortsbild darf durch sie nicht verunstaltet wird. Außerdem ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern
- Blink- und Wechsellichtwerbung (auch an Schaufenstern und in Auslagen)
- Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien
- störende Häufung

## **§ 6 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

(1) Der Anteil der gärtnerischen oder als Grünflächen angelegten Nutzflächen an den nicht überbauten Teilflächen darf die nachfolgend aufgeführten Festlegungen nicht unterschreiten:

- a. in Kleinsiedlungsgebieten 6/10
- b. in reinen Wohngebieten 6/10
- c. in Mischgebieten 4/10
- d. in Kerngebieten 2/10
- e. in Gewerbegebieten 2/10

(2) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind Schotter-, Kies- und Steingärten. Sie zählen nicht zu dem festgesetzten Grünflächenanteil.

(3) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Eine Regenwasserversickerung soll weitgehend auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

(4) Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Entfernung von Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen mit Stammumfang > 60 cm (gemessen in 1 m Höhe) ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen

## **§ 7 Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften können nur in Ausnahmefällen Befreiungen erteilt werden.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Dies Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nordhalben, 04. Mai 2022

Michael Pöhnlein

Erster Bürgermeister

