

# **S a t z u n g**

**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**

---

Der Marktgemeinderat Grassau erläßt aufgrund Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (FNBayRS 2020-1-1-I) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (FNBayRS 2132-1-I) folgende Satzung:

---

## **§ 1 Geltungsbereich**

- 1) Diese Satzung gilt für das Gemeindegebiet.
- 2) Sie gilt für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen.

## **§ 2 Außengestaltung**

- 1) Jede bauliche Anlage ist nach Form, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so zu gestalten, daß sie in sich eine harmonische Einheit bildet und mit der Umgebung in Einklang steht.
- 2) Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagenreihen und jede andere zusammengebaute Häusergruppe gelten als eine bauliche Anlage.
- 3) Grenzgaragen und Nebengebäude gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen an der Grundstücksgrenze nur giebelständig erstellt werden.  
Aneinandergebaute Gebäude sind in Höhe und Breite gleich zu gestalten. Bei aneinandergebauten Garagen und Nebengebäuden ist der First über die längere Seite zu legen. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist zwischen der Grundstücksgrenze und den genehmigungsfreien Gebäuden ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 4) Doppelhäuser sind ebenfalls gleich zu gestalten.

## **§ 3 Dachform, Dachneigung, Dachvorsprung, Dacheindeckung**

- 1) Zugelassen sind nur Satteldächer.
- 2) Die Dachneigung wird festgesetzt bei allen Gebäuden auf 16 ° bis 26 °.
- 3) Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht erlaubt.
- 4) Ein Dachvorsprung (Vordach) an Giebel- und Traufseiten ist zwingend vorgeschrieben; dieser muß bei erdgeschossigen Gebäuden (I) mindestens 80 cm, bei Gebäuden mit I + D mindestens 100 cm und bei mehrgeschossigen Gebäuden (ab II) mindestens 120 cm betragen. Ausnahme: zulässige Grenzbebauung.
- 5) Die Dacheindeckung aller Gebäude hat aus roten, rotbraunen oder braun engobierten Falz- oder Pfannenplatten zu erfolgen. Zulässig sind auch Blech- und Pappdächer, wenn sie farblich angepaßt sind.

#### **§ 4 Garagen / Nebengebäude**

- 1) Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen,
- 2) Auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen (sog. Kommungaragen) und Nebengebäude sind bezüglich Höhe, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Garagentore gleich auszuführen.
- 3) Garagen und Nebengebäude aus Wellasbest, Blech oder Wellblech sind nicht zulässig.
- 4) Die Mindestabstandsfläche zwischen Garagengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche wird auf 5,0 m festgesetzt, wenn Garagen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche her angefahren werden.
- 5) Abweichend von den Abstandsflächenregelungen sind Grenzgebäude aus Gründen der Bau- und Ortsgestaltung mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m zulässig, soweit nicht bereits ein Grenzgebäude bzw. ein grenznahe Gebäude an dieser Stelle steht.

#### **§ 5 Fassadengestaltung**

- 1) 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.
- 2) Auffallende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Als Fassadenfarbe dürfen keine grellen und dunklen Farben verwendet werden.
- 3) An straßenseitigen Außenwänden dürfen Glasbausteine nicht verwendet werden. An sonstigen Außenwänden werden Glasbausteine, nur in einheitlicher Farbe und nur soweit sie für den Brandschutz erforderlich sind, zugelassen.
- 4) Alle Balkonbrüstungen müssen in Holz ausgeführt werden.

#### **§ 6 Lichtgräben bei Kellergeschossen**

Pro Wohngebäude wird nur an einer Stelle ein Lichtgraben mit einer Länge bis maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m – gemessen ab der Hauswand – zugelassen.

#### **§ 7 Höhenfestlegung und Anschüttungen**

Das Höchstmaß für die Oberkante des Erdgeschoßrohbodens über dem fertigen Straßenniveau darf **im Ortsteil Rottau 40 cm** betragen, wegen der ungünstigen Grundwasserverhältnisse wird dieser Wert **im übrigen Gemeindegebiet auf 60 cm** festgelegt. Die Anschüttungen sind vom Straßenniveau aus leicht ansteigend auszuführen, Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind weich auszurunden.

#### **§ 8 Einfriedungen**

- 1) Begriffsbestimmungen  
Einfriedungen sind solche Anlagen, die den Zweck haben, ein Grundstück nach außen

zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen abzuschließen und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken abzugrenzen. Einfriedungen sind auch Anlagen, die abirrende Gegenstände zurückhalten sollen, wie etwa Ballfanggitter an Sportplätzen, Spielplätzen von Kindergärten, Tennisplätzen; Einfriedungen als bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Einfriedungen, wie etwa Metall-, Holz-, Kunststoffzäune, Einfriedungsmauern. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, sind insbesondere Hecken und sonstige geschlossene Anpflanzungen.

- 2) Bauzäune, die nur vorübergehend während der Dauer von Bauarbeiten aufgestellt werden, gelten nicht als Einfriedungen im Sinne dieser Satzung.
- 3) Öffentliche Verkehrsanlagen sind alle dem öffentlichen Verkehr mindestens tatsächlich dienenden Flächen.
- 4) Sachlicher Geltungsbereich und Verpflichtung  
Einfriedungen - gleichgültig, ob sie der Baugenehmigung nach der BayBO bedürfen oder nicht - sind unbeschadet anderer Rechtsvorschriften wie z.B. des bürgerlichen Rechts, der Bau-, Straßen- und Naturschutzgesetze, nur nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zulässig.
- 5) Verpflichtet sind die Eigentümer von Grundstücken und die Nutzungsberechtigten.
- 6) Abstände  
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 Meter, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn.
  - b) Bei nicht ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mindestens 1,0 Meter vom erkennbaren Fahrbahnrand, jedoch mindestens 2,50 Meter 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.

Entlang von ausgebauten Gehwegen brauchen keine Abstände eingehalten zu werden.
- 7) Höhe der Einfriedungen  
Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen darf 1,0 Meter nicht übersteigen. Die Höhe wird ab Oberkante der fertigen Verkehrsanlage (Abs. 3) gemessen.
- 8) Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen  
Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen vom Rand der fertigen Verkehrsanlage mindestens 5,0 Meter entfernt sein.  
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5,0 Meter betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.  
Für PKW-Stellplätze ist eine weitere Zufahrt pro Grundstück mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- 9) Der Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zurückgesetztem Tor muß ständig freigehalten werden und nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

10) Türen und Tore in Einfriedungen  
dürfen weder in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen, noch in Stauräume (Abs. 8 u. 9) hinein aufschlagen.

11) Unterhalt  
Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

12) Baustoffe und Bauteile  
Einfriedungen müssen einfach gehalten werden, sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.  
Insbesondere dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden:

- Betonsockel mit einer Höhe von mehr als 0,20 m,
- Bruchsteinmauersockel mit mehr als 0,30 m
- Maschendrahtzaun, Schilfmatten, geschlossene Bretterzäune, Kunststoffe sowie Säulen aus Klinker oder Fliesen.

Dies gilt auch für die übrigen Seiten, dort ist jedoch auch Maschendraht zulässig.

13) Lebende Zäune und Einfriedungen aus Anpflanzungen

- bis zu **1,0 m Höhe** sind vom befestigten Fahrbahnrand aus gemessen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind so zu unterhalten, daß der in Abs. 6 Buchstabe a) festgelegte Abstand von 0,50 m eingehalten wird.
- bis zu einer **Höhe von 1,80 m** sind sie dann zulässig, wenn sie in einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Fahrbahnrand gepflanzt und so gehalten werden, daß der vorgenannte Abstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Die Einfriedungen sind so rechtzeitig zurückzuschneiden, daß die vorgenannten Höhen und Abstände eingehalten werden.

14) Lebende Zäune müssen abweichend von Abs. 6 mindestens 0,50 m von öffentlichen Gehwegen entfernt sein, wenn Pflanzen mit Stacheln oder Dornen (wie etwa Weißdorn, Berberitze, Rosen) verwendet werden und solche Zäune nicht hinter Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, gehalten werden.

Bei solchen Hecken hinter Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen Zweige von Pflanzen mit Stacheln oder Dornen nicht weiter als bis auf 0,50 m Abstand zum öffentlichen Gehweg durch die Einfriedung (bauliche Anlage) ragen.

15) Bestehende Anpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Ausmaße und Gestaltung den Vorschriften dieser Satzung innerhalb zweier Jahre nach Inkrafttreten anzupassen, sofern dies zur Verhütung von Gefahren von Leben, Gesundheit, Eigentum und Besitz erforderlich ist. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie zu beseitigen, sofern dies zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

16) Die Absätze 13, 14 und 15 gelten nicht für Einfriedungen hinter bauaufsichtlich genehmigten Einfriedungen, soweit sie die Höhen- und Abstandsmaße oder genehmigten Zäune einhalten.

### **§ 9 Gestaltung von Kinderspielplätzen**

Kinderspielplätze müssen so gestaltet sein, daß

1. die Geräte überwiegend aus Holz hergestellt sind,
2. diese zu einer öffentlichen Straße hin mit einer nach § 7 Abs. 7 und 13 zulässigen Einfriedung oder mit einem lebenden Zaun abzugrenzen ist, wenn der Abstand zur Straße (Fahrbahn) weniger als 0,50 m beträgt.

Giftige Pflanzen dürfen auf Kinderspielplätzen nicht verwendet werden.

### **§ 10 Stellplätze**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind durch Pflanzstreifen zu unterbrechen. Nach jeweils sechs zusammenhängenden Stellplätzen ist ein mindestens 1,0 m breiter Streifen anzulegen, der mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen ist.

### **§ 11 Unbebaute Flächen von Baugrundstücken**

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. Zu pflanzen sind Bäume heimischer Art. Dazu zählen auch Pappeln, sofern es sich um die Arten *Populus robusta* oder *Populus tremula* handelt.

Soweit Bäume zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Privatgrundstücken hin gepflanzt werden, sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten (Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 29 Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz und § 11 Bundesfernstraßengesetz).

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.

### **§ 12 Werbeanlagen**

Werbeanlagen - ganz gleich ob sie genehmigungspflichtig sind oder nicht, dürfen grundsätzlich nur an Geschäftsgebäuden angebracht werden. Dazu zählen solche Gebäude, in denen sich mindestens ein Verkaufsraum oder Büroraum oder ein Lagerraum mit wenigstens 10,0 qm Nutzfläche befindet.

Anlagen aus unverkleideten Leuchtröhrenbuchstaben sind nicht zulässig.

### **§ 13 Vorschriften in Bebauungsplänen – Ausnahmen und Befreiungen**

- 1) Soweit Vorschriften dieser Satzung in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthalten sind, bleiben diese unberührt.
- 2) In Bebauungsplänen können Bestimmungen getroffen werden, die von dieser Satzung abweichen
- 3) Von Bestimmungen dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. Art. 77 Abs. 2 BayBO Abweichungen zulassen.

#### **§ 14 Zuwiderhandlungen**

Zuwiderhandlungen gegen die in dieser Satzung enthaltenen Gebote und Verbote können als Ordnungswidrigkeiten gem. Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO geahndet werden.

Die Zuständigkeit ergibt sich aus der Verordnung über Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht.

#### **§ 15 Inkrafttreten und Geltungsdauer**

- 1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- 2) Gleichzeitig tritt die Gemeindeverordnung 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 15.11.1973/21.05.1974 mit den Änderungen vom 13.10.1974 und 25.09.1979 / 06.08.1980 außer Kraft.

---

**2. Satzungsänderung (§ 4) gem. Beschluss des Marktgemeinderates vom 05. April 2005.**

Ausgefertigt:  
MARKT GRASSAU  
Grassau, den 12. April 2005

Jantke  
1. Bürgermeister