

GEMEINDE GESSERTSHAUSEN

ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Freiflächen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, von Werbeanlagen, Außenantennen, Mobilfunkübertragungsstationen, Solar- und Windkraftanlagen sowie Gestaltungsanforderungen an die unbebauten Grundstücksteile

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil A: Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich.....	2
--------------------------	---

Teil B: Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

§ 2 Dachauf- und –anbauten.....	2
---------------------------------	---

Teil C: Antennen, Mobilfunk, Solar- und Windkraftanlagen

§ 3 Funkempfangs- und –sendeanlagen.....	3
§ 4 Mobilfunkübertragungsstationen, Solar- und Windkraftanlagen.....	3

Teil D: Stellplätze

§ 5 Nachweis, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen.....	4
--	---

Teil E: Werbeanlagen

§ 6 Geltungsbereich.....	6
§ 7 Begriffsbestimmungen.....	6
§ 8 Gestaltung.....	7
§ 9 Ausschluss von Werbeanlagen.....	7
§ 10 Reine und Allgemeine Wohngebiete.....	8

Teil F: Schlussbestimmungen

§ 14 Ausnahmen.....	8
§ 15 Ordnungswidrigkeiten.....	8
§ 16 Inkrafttreten.....	8

Die Gemeinde Gessertshausen erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – BayRS2132-1-I – sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern – BayRS202-1-1-I – folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Gessertshausen will mit vorliegender Ortssatzung die besonderen Gestaltungselemente des Gessertshausener Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bewahren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherstellen.

Teil A: Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Gessertshausen mit allen Ortsteilen.
- (2) Die Festsetzungen in bestandskräftigen Bebauungsplänen bleiben von dieser Gestaltungssatzung unberührt. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

Teil B: Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

§ 2 Dachauf- und –anbauten

- (1) Satteldachgauben sind nur bei Dächern mit mindestens 32 ° Dachneigung und Schleppgauben bei Dächern mit mindestens 45 ° Dachneigung zulässig.
- (2) Zwerchgiebel und außenwandbündige Gauben sind zulässig; die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachhälfte darf max. 1/3 der davorliegenden Trauf-
länge betragen.

Teil C: Antennen, Mobilfunk, Solar- und Windkraftanlagen

§ 3 Funkempfangs- und –sendeanlagen

Hinweis:

Zu Funkempfangs- und –sendeanlagen gehören Radio- und Fernsehantennen, Satellitenempfangsanlagen sowie alle weiteren Anlagen mit Ausnahme von Mobilfunkübertragungsanlagen, die dem Empfang und der Sendung von elektromagnetischen Wellen dienen.

- (1) Funkempfangs- und Funksendeanlagen sind bei vergleichbarer Empfangsqualität unterhalb der Dachhaut oder bis max. 2 m über Dach zu montieren.
- (2) Bei Gebäuden mit mehreren Nutzungseinheiten sind Funkempfangsanlagen als Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen.

§ 4 Mobilfunkübertragungsstationen, Solar- und Windkraftanlagen

- (1) Die Errichtung von Mobilfunkübertragungsstationen innerhalb der Siedlungsbereiche ist unzulässig.
- (2) Die Errichtung von Mobilfunkübertragungsstationen im sonstigen Gemeindegebiet ist nur innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Standorte zulässig.
- (3) Die Gestaltung der Mobilfunkübertragungsstationen und die Masthöhen sind den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes unterzuordnen.
- (4) Windkraftanlagen sind innerhalb von Siedlungsbereichen unzulässig.
- (5) Die Standorte für die Errichtung von Windkraftanlagen in sonstigen Gebieten sind einvernehmlich mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde festzulegen.
- (6) Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Teil D: Stellplätze

§ 5 Nachweis, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen

(1) Richtzahlen

1. Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist nach den folgenden Richtzahlen zu berechnen:
 - 1.1 Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser = 2 Stellplätze je Wohneinheit
 - 1.2 a) Mehrfamilien- und Reihenhäuser = 2 Stellplätze je Wohneinheit, wovon 0,5 Stellplätze als oberirdische Gemeinschaftsstellplätze auszubilden sind.
 - b) Zusätzlich sind vor Mehrfamilienhäusern weitere 10 % aus der erforderlichen Anzahl gemäß Buchstabe a) als Besucherstellplätze auszuweisen.

Im Übrigen gelten als Richtzahlen die Werte der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung zur Bayerischen Bauordnung.

2. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
3. Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
4. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
5. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer oder ähnliches zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
6. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung und Verkehrsquelle getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(2) Stellplatznachweis

1. Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Sinngemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten von den Grundstücken nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden. Stellplätze müssen im Lageplan auch enthalten sein. Die Flächen für die einzelnen Stellplätze sind zeichnerisch zu unterteilen.
2. Neben den zeichnerischen Darstellungen gemäß Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung, unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher, etc.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren (Nutzflächen, Beschäftigtenzahl, etc.) aufzunehmen.

(3) Gestaltung von Stellplätzen und Stauräumen

1. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge bei Pkw von mindestens 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgetrennt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
2. Abweichend von Nr. 1 darf der Abstand überdachter Stellplätze (Carpports) von der öffentlichen Verkehrsfläche bei direkter Zufahrt 1 m betragen, wenn straßenseitig kein Tor angebracht ist und das bestehende Orts- und Straßenbild hierdurch nicht unterbrochen oder beeinträchtigt wird.
3. Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.
4. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und dürfen grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

(4) Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

1. Eine Ablösung gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kommt nur in Betracht, wenn die Anlegung von Stellplätzen oder die Errichtung von Garagen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.

2. Der Stellplatz für Wohnungen in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet kann auch nicht teilweise durch Ablösung erbracht werden. Eine Ablösung entfällt darüber hinaus auch bei Einzelhandelsgeschäften mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche sowie bei Gaststätten mit mehr als 100 Sitzplätzen und Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen, etc.).
3. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
4. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 5.000 € je oberirdischem Stellplatz festgesetzt.

Teil E: **Werbeanlagen**

§ 6 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Gessertshausen einschließlich aller nicht bebaubaren Grundstücke und der Außenbereichsflächen.

§ 7 Begriffsbestimmungen

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Ständer, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten und die für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen. Ausgenommen sind Einrichtungen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate innerhalb bebauter Ortsteile angebracht werden.
- (2) Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind insbesondere Anlagen der Parteienwerbung, amtliche Anschlagtafeln sowie Anschlagtafeln und Schaukästen der örtlichen Vereine und Hinweise auf öffentliche Einrichtungen sowie Gottesdienstanzeiger von Kirchen und Religionsgemeinschaften.
- (3) Soweit diese Satzung Begriffe wie Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete usw. enthält, gelten, sowie vorhanden, die Festsetzungen von Bebauungsplänen mit den entsprechenden Begriffsdefinitionen der Baunutzungsverordnung.

In Gebieten, in denen kein Bebauungsplan, der die Gebietsart entsprechend festsetzt, vorhanden ist, sind die Art des Gebietes in analoger Anwendung des § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) nach der tatsächlichen Charakteristik zu ermitteln und die Vorschriften dieser Satzung entsprechend anzuwenden.

§ 8 Gestaltung

- (1) Für die Gestaltung von Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Anforderungen des Art. 8 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 BayBO.
- (2) Die Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt:
 1. Bei störender Häufung gleicher, verschiedener oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen.
 2. Bei aufdringlicher Werbung, insbesondere durch grelle Farben, übermäßige Größe, Ort oder Art der Anbringung.
 3. Bei unansehnlichen, beschädigten, entstellten, verschmutzten und solchen Werbeanlagen, die aus anderen Gründen das ästhetische Empfinden des für solche Eindrücke offenen, durchschnittlichen Betrachters verletzen oder beeinträchtigen.
 4. Werbeanlagen mit reflektierender Oberfläche, mit Laufschrift oder beweglichen Teilen.
 5. Werbeanlagen, die eine Größe von 3 m x 2 m übersteigen.
- (3) Werbeanlagen der in Abs. 2 genannten Art sind verunstaltend und daher unzulässig.

§ 9 Ausschluss von Werbeanlagen

- (1) Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten (§ 5 Abs. 4 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz bzw. Art. 4 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) dürfen Werbeanlagen grundsätzlich nicht aufgestellt werden.
- (2) Innerhalb der Ortsdurchfahrt von Gessertshausen gilt ein generelles Aufstellungsverbot auf folgenden Teilstrecken:
 1. von der Einmündung Brunnenmühlstraße bis Einmündung Oberschönenfelder Straße
 2. Fl.Nr. 233 der Gemeinde Gessertshausen (Lindenplatz).

§ 10 Reine und Allgemeine Wohngebiete

In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Abweichungen können nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden, insbesondere wenn es der sicheren Versorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln oder ärztlicher Hilfe dient und eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes nicht gegeben ist (Hinweiszeichen).

Teil F: **Schlussbestimmungen**

§ 14 Ausnahmen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Gessertshausen erteilt werden. Die Abweichung ist schriftlich darzustellen und zu begründen.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis 500.000 € geahndet werden.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 15.06.1993 außer Kraft.

Ebenso tritt die Satzung für Werbeanlagen vom 28. Juli 2010 außer Kraft.

Gessertshausen, den 10. Januar 2012



Schuster
1. Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

- 1) Diese Satzung ist am 13.01.2012 in der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen zur Einsichtnahme niedergelegt worden (Zimmer 16 – Bauamt). Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 13.01.2012 angeheftet.
- 2) Außerdem ist diese Satzung im amtlichen Mitteilungsblatt „Über den Zaun“ Nr. 1 / 2 vom 13.01.2012 im Wortlaut veröffentlicht worden.
- 3) Das Landratsamt Augsburg, Abteilung Kommunalaufsicht, Herr Tomaschewski, hat mit Schreiben vom 18.01.2012 eine Ausfertigung zur Kenntnisnahme erhalten.
- 4) Das Landratsamt Augsburg, Fr. Matousek, Leiterin der Bauabteilung, hat mit Schreiben vom 17.01.2012 eine Ausfertigung zur Kenntnisnahme erhalten.
- 5) Diese Satzung tritt am 14.01.2012 in Kraft.

Gessertshausen, den 18.01.2012
Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen

Dietz