

Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude

vom 27.06.2018

Die Gemeinde Maisach erlässt gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) und aufgrund 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), folgende Gestaltungsvorschrift als Satzung.

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für das Gemeindegebiet Maisach
2. Sie gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen

§ 2 Regelungen zu anderen Rechtsvorschriften

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.

§ 3 Gestaltung der Dachgauben

1. Bei Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 35 Grad sind als Dachaufbauten nur einzelne stehende Gauben mit Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachgauben mit Satteldächern darf eine Breite von 1,80 m nicht überschreiten und darf nicht breiter sein als die darunterliegenden Fenster.
2. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad sind auch SchlepPGAuben zulässig. Deren Breite darf 3,00 m nicht überschreiten.
3. Für sämtliche Dachgauben wird eine maximale Wandhöhe von 1,80 m (gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche Hauptgebäude mit der Seitenwand der Dachgaube bis zur Unterkante Sparren des Daches der Gaube) festgesetzt.
3. Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens einer Dachgaubenbreite voneinander haben. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
4. Die Gauben dürfen zusammen in der Breite höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.

5. Die Eindeckung und Verkleidung von Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
6. Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 4 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude sind freistehend, wenn sie nicht unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind.
2. Freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen; die Dachneigung muss zwischen 30 und 40 Grad betragen.
3. Nicht freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Sattel-, oder Pultdach, mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude, aufzuweisen. Ausnahmsweise können die Garagen und Nebengebäude unter das Hauptdach einbezogen werden.
4. Garagen mit Flachdach sind ausnahmsweise zulässig. Das Flachdach muss mit einer extensiven Begrünung versehen werden. Die Ausnahmegenehmigung ist schriftlich bei der Gemeinde zu beantragen. Mit Erteilung der Genehmigung wird eine Kautionshöhe von 55,- €/m² Dachfläche fällig. Nach Nachweis der ordnungsgemäßen Ausführung wird diese wieder an den Antragsteller ausbezahlt.
5. Auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen und Nebengebäude (sog. Kommunegebäude) sind bezüglich Höhe, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial anzugleichen, wobei die Trauf der Einfahrtseite zugeordnet werden muss.
6. Dachaufbauten und Dachgauben auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.
7. Garagen müssen eine Zufahrtslänge von mindestens 5,00 m aufweisen. Der Stauraum darf nicht durch Türen, Ketten, Planken etc. eingefriedet werden.
8. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Länge von 8,00 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- § 3 Nr. 1 andere als die festgesetzten Dachgauben herstellt,
- § 3 Nr. 2 die Maximalbreite für Schleppdachgauben überschreitet
- § 3 Nr. 3 die maximale Wandhöhe überschreitet
- § 3 Nr. 4 die 1/3 der gesamten Firstlänge überschreitet
- § 3 Nr. 5 die Dachgauben nicht bezüglich Material und Eindeckung an das Hauptgebäude anpasst

- § 3 Nr. 6 Dacheinschnitte herstellt
- § 4 Nr. 2 ein abweichend geneigtes Satteldach herstellt
- § 4 Nr. 3 nicht freistehende Garagen anders als festgesetzt herstellt
- § 4 Nr. 4 Flachdachgaragen ohne Ausnahmegenehmigung herstellt oder diese nicht begrünt

werden

§ 4 Nr. 5 Grenzgebäude entgegen der Festsetzung herstellt

§ 4 Nr. 6 auf Garagen und Nebengebäuden Dachaufbauten und Dachgauben anbringt

§ 4 Nr. 7 die vorgeschriebene Zufahrtslänge nicht einhält, oder die Zufahrt einfriedet

§ 4 Nr. 8 die maximale Grundstücksbebauung von 8,00 m überschreitet

kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € belegt werden.

Der satzungskonforme Zustand muss in einer zumutbaren Frist hergestellt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die „Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude“ vom 31.05.1995 außer Kraft.

Maisach, den 27.06.2018
Gemeinde Maisach

Hans Seidl
1. Bürgermeister