



# Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schechen (ÖBVS)

Die Gemeinde Schechen erläßt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die örtlichen Bauvorschriften gelten bei Neuerrichtung/Änderung/Umnutzung baugenehmigungspflichtiger, verfahrens- und genehmigungsfreien baulichen Anlagen.
- (3) Werden in einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung von diesen Vorschriften abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

### § 2 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze

- (1) Bei einer Wohnbebauung müssen pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze errichtet werden.
- (2) Für sonstige Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach der aktuell gültigen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze -GaStellV- vom 30.11.1993 (GVLB S. 910) rechnerisch zu ermitteln und zeichnerisch nachzuweisen.“
- (3) Aneinandergebaute (Grenz-) Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind höhen- und profiligleich zu errichten.
- (4) Die Zufahrt zwischen geschlossenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m Länge betragen.
- (5) Bei Wohngebäuden ist je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Fahrradstellplatz, bei Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 2 Fahrradstellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Die Fläche je Stellplatz soll 0,7 m x 1,9 m nicht unterschreiten. Die errechnete Aufstellfläche kann durch die Verwendung von geeigneten Ordnungssystemen unterschritten werden.

### § 3

#### Abstand von Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Genehmigungs- bzw. verfahrenspflichtige Gebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Mindestabstände einhalten:
  - a) zu Fuß- und Radwegen (nicht Gehsteige) 3 m
  - b) zu Ortsstraßen (einschließlich Gehsteige) 5 m
- (2) Genehmigungs- bzw. verfahrensfreie Gebäude (Nebengebäude), einschließlich des seitlichen Abstands von Garagen und überdachten Stellplätzen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens folgende Abstände einhalten:
  - a) zu Fuß- und Radwegen (nicht Gehsteige) 2 m
  - b) zu Ortsstraßen (einschließlich Gehsteige) 3 m
- (3) An übergeordneten Straßen wird der notwendige Gebäudeabstand im Einvernehmen mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger festgesetzt.

### § 4

#### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind Einrichtungen, die dazu dienen, Grundstücke oder Teile hiervon von Verkehrsflächen, Nachbargrundstücken oder Teilen desselben Grundstücks abzugrenzen bzw. abzuschirmen, um Witterungs- oder Immissionseinflüsse (Wind, Lärm, Straßenschmutz usw.) abzuwehren oder das Grundstück gegen unbefugtes Betreten oder Einsichtnahme zu schützen.
- (2) Die Höhe der Einfriedung i.S.d. Abs. 1 darf 1,20 m nicht übersteigen. An Kreuzungs- und Einmündungsbereichen ist maximal eine Höhe von 1,00 m, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) zulässig. Zwischen zwei benachbarten Grundstücken ist die Höhe der Einfriedung bis maximal 1,80 m zulässig. Satz 3 gilt nicht für den 3m tiefen Vorgartenbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen.

### § 5

#### Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten jeglicher Art sind erst ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.
- (2) Je Dachseite dürfen max. 2 Dachgauben (Dachaufbauten in der Dachfläche liegend) mit einer maximalen Gesamtbreite von insgesamt 1/3 der Gebäudelänge oder 1 Dachgiebel (Dachaufbau mit mindestens 1/3 bis 1/2 der Gebäudelänge und durchbrochener Traufe) errichtet werden. Die Dachneigung der Dachaufbauten sind an die des Hauptdaches anzupassen (+/- 2 Grad). Sonstige Dachgaubenarten und Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise zulässig (siehe § 8).

### § 6

#### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen, auch verfahrens-/genehmigungsfreie, dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- (2) Ausgenommen sind Werbeanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziff. 12 d und f BayBO (vorübergehend aufgestellte Werbetafeln –im Außenbereich nur soweit sie einem

Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (dienen- und zusammengefasste Werbetafeln vor Ortsdurchfahrten) und Hinweisschilder, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen. Hinweisschilder dürfen nur in Form von Wegweisern (braune Schilder mit weißer Schrift) angebracht werden.

- (3) Werbeanlagen dürfen nicht an Zäunen angebracht werden.

## § 7 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften bei verfahrensfreien Bauvorhaben von der Gemeinde nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO und im Übrigen nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO von der unteren Bauaufsichtsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden.

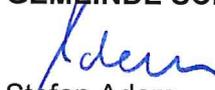
## § 8 Ordnungswidrigkeiten

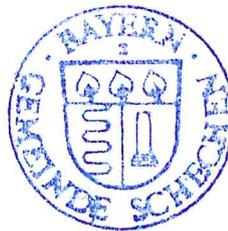
Zuwendungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 79 BayBO geahndet werden.

## § 9 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 04.08.2011, in der Fassung der Änderungssatzung vom 07.02.2013, außer Kraft.

Schechen, 10.05.2021  
**GEMEINDE SCHECHEN**

  
Stefan Adam  
1. Bürgermeister



### **Begründung der örtlichen Bauvorschriftensatzung der Gemeinde Schechen vom 10.05. 2021**

Art. 81 BayBO eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften zu erlassen, wenn u.a. die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt wird oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Im gesamten ländlich geprägten Gemeindegebiet sind großzügige Vorgartenbereiche und gut einsehbare bebaute Grundstücke vorhanden. Zudem besteht, insbesondere bei Wohngebäuden, überwiegend eine sehr homogene voralpenländische Dachlandschaft mit flach geneigten Satteldächern. Diese ortsbildprägenden Elemente sollen weitgehend erhalten werden. Hierzu wurden Regelungen in § 3 und 4 dieser Satzung getroffen.

Dachaufbauten verschiedenster Art und Größe führen regelmäßig zu vermehrten Diskussionen und oft letztlich zu einer ortsbildstörenden Dachgestaltung. Dachaufbauten sind ein starker Gestaltungsfaktor von Gebäuden, welche die Ortsbilder in allen Gemeindeteilen prägen.

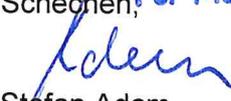
Der verstärkte Wunsch von Bauwerbern nach einer großzügigen Dachraumnutzung zu Wohnzwecken führt letztlich immer wieder zu Bauanträgen die nicht dem gemeindlichen Ziel einer beruhigten Dachlandschaft vereinbar sind.

Bei Gebäuden im unbeplanten Innenbereich oder im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist eine wirksame Einflussnahme ohne eine Satzungsregelung nur schwer umzusetzen.

Daher soll dem städtebaulichen Nachverdichtungsgebot (z.B. ein großzügiger Dachgeschossausbau) dadurch Rechnung getragen werden, dass Dachaufbauten nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch in ihrer Anzahl je Gebäude, Gestaltung und Ausdehnung geregelt werden (§ 5 ÖBVS).

Für speziell begründete Einzelfälle gibt es weiterhin die Möglichkeit einer Abweichungsentscheidung nach § 7 ÖBVS.

Schechen, 10. Mai 2021

  
Stefan Adam  
1. Bürgermeister

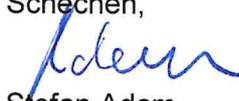


**Bekanntmachungsvermerk:**

Diese Satzung nebst Begründung wurde am 10. Mai 2021 in der Gemeindeverwaltung (Rathaus Schechen, Rosenheimer Str. 13, 83135 Schechen, Zimmer 5) zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 10. Mai 2021 angebracht und am 26. Mai 2021 wieder abgenommen.

Schechen,

  
Stefan Adam  
1. Bürgermeister

