

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Pähl (Ortsgestaltungssatzung - OGS)

in der Fassung vom 15.01.2026

Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S 257), folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Pähl will durch gestalterische Maßnahmen das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich in das für den jeweiligen Ortsteil typische Ortsbild einfügen. Mit dieser Satzung soll gewährleistet werden, dass die Gestaltung von Gebäuden auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nimmt, bzw. in zeitgemäßer Form weiterführt.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.
- (2) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, auch für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind oder werden, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. Im Übrigen gilt diese Satzung.
- (2) Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten diese.

§ 3 Dachgestaltung ¹⁾

- (1) Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und Carports sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° zulässig. Der First ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

(2) Satteldächer von Hauptgebäuden müssen an der Traufe mit einem Dachüberstand von mindestens 50 cm und am Ortgang (Giebel) von mindestens 50 cm hergestellt werden.

(3) Einzelgaragen oder überdachte Stellplätze, die mit ihrer Längsseite direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen auch mit einem Pultdach versehen werden.

(4) Als Dachhaut von Hauptgebäuden sind Schuppendeckungen (z.B. Dachziegel) in Rot- oder Rotbrauntönen sowie in Anthrazittönen zulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes einschließlich von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Das Sonnenlicht reflektierende (z.B. glänzende / glasierte) Dachdeckungen sind unzulässig.

(5) Bei Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

§ 4 Solaranlagen

(1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Neigung des Hauptdaches flach auf der Dachfläche anzubringen oder bündig in die Dachfläche zu integrieren. Sie sind zu einem einheitlichen Erscheinungsbild zusammenzufassen. Helle (z.B. eloxierte) Rahmen sind zu vermeiden. Aufgeständerte oder von der Neigung des Hauptdaches abweichende Solaranlagen sind unzulässig.

(2) Solaranlagen an Fassaden sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkonkraftwerke.

§ 5 Außenwände

(1) Für Außenwände sind verputzte Oberflächen sowie Holzverschalungen zulässig.

(2) Gebäude in Holzbauweise sind zulässig.

(3) Gebäude in Holzblockbauweise (Norwegerhäuser mit Rundstämmen) sind unzulässig.

(4) Außenwände sind in hellen Farben auszuführen.

§ 6 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen sind unzulässig, soweit diese auf Dachflächen installiert werden sollen.

§ 7 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung können von der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden, wenn

a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlagen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder

b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder

c) aufgrund von besonderen topografischen Verhältnissen geboten oder vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

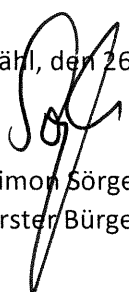
§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem der in §§ 3 bis 7 dieser Satzung enthaltenen Gebot oder Verbot zuwiderhandelt.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pähl, den 26.02.2026


Simon Sörgel
Erster Bürgermeister

¹⁾ *Gilt nicht für den Bereich Hohe Rainäckerstraße und Rauchäckerstraße im Ortsteil Aidenried*

