



Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Utting am Ammersee

Die Gemeinde Utting am Ammersee erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132 -1-I), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Präambel

In den Ortskernen von Utting und Holzhausen sind noch etliche Gebäude in regionaltypischer Bauweise und mit ortsbildprägendem Charakter vorhanden. Dies sind überwiegend die Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, der Gastronomie und der kleinteiligen Nahversorgung (Apotheke, usw.) die besondere Merkmale aufweisen (z.B. einfirstige Hauptbaukörper, Zweigeschoßigkeit mit mittelsteilem Satteldach, Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, rechteckige Grundrisse mit zu Teilen deutlich ausgeprägter Längsseite und eine raumprägende Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper). Daneben gibt es abweichende Bauformen, alte Villengebäude und Hotels, die insbes. durch die Attraktivität des Standortes am Ammersee für wohlhabende Münchner Bauherren und Feriengäste Ende der letzten Jahrhundertwende entstanden sind. Diese haben abweichende Grundrisse, besondere Dachformen (z.B. Walm- und Krüppelwalmdach) und Zierelemente. Weitere historische Gebäude für besondere Nutzungen wie die Kirchen, Schul- und Pfarrhaus weisen als besonderes Merkmal steilere Dachneigungen ohne Dachüberstand auf.

Um diesen besonderen Charakter zu erhalten und die ortsbildprägende Gestaltung zu wahren, trifft die Gemeinde Utting am Ammersee Regelungen für ihr Straßen- und Ortsbild.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Gemeinden Schondorf und Greifenberg (IKEK) sowie den Vorbereitenden Untersuchungen mit der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes intensiv mit der Identität (Stärken und Schwächen) sowie den zukünftigen Zielen der Ortskernsanierung auseinandergesetzt. Innerhalb dieses Prozesses wurde auch die Handlungsempfehlung/ Maßnahme formuliert, den Erhalt, die Sicherung und Weiterentwicklung ortsbildprägender, historischer Ortsgefüge, baulicher Strukturen sowie Gestaltungselemente über die Überarbeitung der kommunalen Satzung sicherzustellen.

Es ist das ortsgestalterische Ziel der Gemeinde den identitätsprägenden Charakter zu erhalten, weiterzuentwickeln und zu verbessern. Es sollen Gebäude entstehen, die sich

durch ihre Gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen. Des weiteren sollen gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen das Orts- und Straßenbild bewahren und aufwerten.

Regelungen zur Versiegelung tragen zudem zum Gesundheitsschutz (thermische Last, wohnklimatischer Wert) und zur Begrenzung von Umweltauswirkungen (hydrologische Last, ökologischer Wert) bei.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Ortskerne von Utting und Holzhausen im Rahmen der Bereiche, die in den als Anlage beigefügten Lageplänen (Blatt 1: Hauptort Utting, Blatt 2: Ortsteil Holzhausen) gekennzeichnet sind; die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung. Darüber hinaus gelten die Regelungen der §§ 6 über Einfriedungen und 7 Versiegelung für den gesamten Ortsbereich ausgenommen der im Außenbereich sowie in Gewerbegebieten und Sondergebieten gelegenen Grundstücke.
- (2) Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen und umfassen genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Anlagen.
- (3) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (4) Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2

Gebäude, Anbauten und Nebengebäude

- (1) Für Haupt- und Nebengebäude ist ein klarer Baukörper mit rechteckigem Gebäudegrundriss zu errichten. Die Gebäudelänge (= Traufseite) von Hauptgebäuden muss dabei die Gebäudebreite (= Giebelseite) im Verhältnis $\geq 1,2:1$ überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Grundstückszuschnitt das nicht zulässt.
- (2) Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sowie auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude sind als gestalterische Einheit mit durchgehendem Dachfirst und Traufe sowie gleicher Dachneigung auszubilden. Ebenfalls sind Dachaufbauten aufeinander abzustimmen, je Doppelhaus und Hausgruppe sowie auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude ist nur eine Dachaufbauart zulässig.
- (3) Anbauten an den Hauptbaukörper sind zulässig. Sie sind abgewandt vom Straßenraum und in baulicher Ausprägung deutlich untergeordnet zum Hauptbaukörper auszuführen.
- (4) Wintergärten müssen gegenüber der jeweiligen Außenwand untergeordnet sein und sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen nicht um die Gebäudeecken des Hauptgebäudes geführt werden. Die Dachhaut des Hauptgebäudes darf nicht durch Wintergärten eingeschnitten werden.

§ 3

Fassadengestaltung, Materialien und Farbgebung

- (1) Fassaden müssen als Lochfassaden mit möglichst orthogonalem Fensterraster der Geschosse entwickelt werden. Die Fensterflächen pro Fassade dürfen nicht mehr als 35 % betragen.
 - Es sind stehende, rechteckige Fensterformate (auch übereinanderstehend) mit gegliederten Fenstern auszuführen.
 - Übereckfenster sind nicht zulässig. Runde Fenster sind nur in Giebelfeldern zulässig. Fensterbänder über mehr als ein Geschoss sind unzulässig.
- (2) Seitlich angebrachte Fensterläden müssen aus Holz oder Holzverbundstoffen oder Aluminium ausgeführt werden.
- (3) Die Außenwände sind mit wesentlichen Anteilen von Putz- und Holzfassaden¹ auszuführen.
- (4) Putzflächen sind in einem weißen oder hellen Farbton bzw. nach historischem Vorbild zu streichen, grelle oder stark leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Holzverschaltete Fassadenflächen und Holzfassaden sind entweder natur zu belassen oder können in mittel und dunkel abgetönten Farben (blau, grün, rot, braun) oder weiss gestrichen werden.
- (5) Außenwandverkleidungen sind nur in Holz¹ zulässig. Verbundwerkstoffe und Plattenmaterialien sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig.
- (6) Nebenbaukörper sind in Holzbauweise, mit Holzverschalung der Fassade oder verputztem Mauerwerk¹ auszuführen.
- (7) Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe für Gebäudeaußenwände und Balkone sowie Dächer (Haupt- und Nebengebäude)
 - unverputztes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen
 - Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
 - Steinverkleidungen
 - Mosaik- oder Keramikverkleidungen
 - Riemchenverkleidungen
 - hell eloxierte Metallrahmen
 - Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Glas
 - Wellplatten aus Kunststoff und Metall
 - Holzfaserplatten oder ähnlich wirkende Werkstoffplatten als Außenwandverkleidung
 - rohes oder hell eloxiertes Metall oder Aluminium
 - Glasbausteine
 - verspiegeltes Glas
 - ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer und Titanzink als Dacheindeckung)
 - glänzende Oberflächen für Geländer

¹ Dies entspricht der traditionellen/ ortsbildprägenden Ausführung. Zulässig sind auch Materialien, die in Farbe, Textur und Erscheinungsbild vergleichbar sind.

- (8) Außen sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig, die Rolladenkästen sind in die Fassade zu integrieren.
- (9) Historische Fensterteilungen mit Mittelstück und Quersprossen sind beizubehalten.
- (10) Außentüren sind in Holz¹ auszuführen. Glasfüllungen in Außentüren sind maßstäblich zu gliedern.
- (11) Einfahrts- und Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind in Holz¹ auszuführen.
- (12) Solaranlagen an Fassaden und Balkongeländern sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.
- (13) Klimaanlage und Wärmepumpen an Fassaden sind straßenseitig nicht zulässig.

§ 4

Dachgestaltung, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern

- (1) - Bei Neu- und Ersatzbauten sind symmetrische Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 30° bis 45° zu errichten.
 - Der Hauptfirst ist entlang der Längsseite des Gebäudes auszuführen.
 - Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine¹ in den Farben ziegelrot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
 - Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind symmetrische Sattel- und Pultdächer zulässig; Flachdächer sind möglich, wenn sie als extensive Gründächer ausgebildet, oder ans Hauptgebäude angebaut als Dachterrassen genutzt werden.
 - Dächer von Garagen mit einer Neigung von mehr als 20° sind nur mit Dachsteinen oder Ziegeln¹ im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.
- (2) - Bei Neubauten und Dachsanierungen ist traufseitig ein Dachüberstand von mind. 50 cm und max. 100 cm auszuführen.
 - Bei einer Dachneigung über 40° sind geringere bzw. keine Dachüberstände zulässig.
- (3) - Dachaufbauten als Gauben sind mit Satteldach oder als Schleppegaupe auszuführen (mind. 15° Dachneigung). Sie sind nur auf Dächern von Hauptgebäuden zulässig.
 - Je Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig.
 - Der First von Dachaufbauten muss mind. 0,5m unter dem Hauptfirst und in einer Ebene mit anderen Dachaufbauten angeordnet sein.
 - Die Summe der Breiten aller Gauben je Dachfläche darf max. 50% der Hauptfirstlänge betragen.
 - Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m sowie untereinander mind. 2,0 m.
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

¹ Dies entspricht der traditionellen/ ortsbildprägenden Ausführung. Zulässig sind auch Materialien, die in Farbe, Textur und Erscheinungsbild vergleichbar sind.

- (4) Zwerchgiebel (Widerkehren), deren First deutlich unterhalb des Hauptfirsts (mind. 0,5m) ansetzt, sind neben anderen Gauben zulässig. Das Erscheinungsbild muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden und sich in das Hauptdach einfügen, sowie die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse aufnehmen
- (5) Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen.
- (6) Kamine sollen in das Gebäude integriert werden. Sichtbare Kaminzüge müssen senkrecht geführt werden.
- (7) Solaranlagen sind in Verbindung mit Gebäuden auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu 0,2 m zulässig.

§ 5

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) An oder in Verbindung mit Gebäuden sind max. 5,00 m lange und max. 0,60 m hohe nicht selbstleuchtende (ohne integriertes Leuchtmittel) Schriftzüge (auch bei einem Einzelbuchstaben) mit Hinterleuchtung, beleuchtete, nicht selbst leuchtende Bemalungen sowie bedruckte oder bemalte Tafeln aus Holz oder Metall zulässig.
- (3) Beleuchtete Werbeanlagen müssen in ihrer Helligkeit auf das Umgebungslicht abgestimmt sein. Eine Blendwirkung oder Aufhellung angrenzender Wohnbereiche ist unzulässig. Im Zeitraum von 22-6 Uhr ist keine Beleuchtung zulässig.
- (4) Die Anbringung ist auf die Farbgebung und Gliederung der Fassade abzustimmen. Die Oberkante der Werbung an oder in Verbindung mit dem Gebäude darf nicht oberhalb der Fensterbank der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- (5) Werbeanlagen dürfen nicht auf Dächern, Bäumen, Balkonen oder Erkern, angebracht werden.
- (6) Nicht zulässig sind:
 - Selbstleuchtende Werbeanlagen (mit integriertem Leuchtmittel)
 - Bewegliche Lichtwerbung und laufende schriftenkastenförmige und selbstleuchtende Werbeanlagen
 - Plakatanschlagtafeln
 - Großflächig beklebte Schaufenster, mehr als 50% der Glasfläche
 - Werbeanlagen mit Schallemissionen
- (7) Abweichungen von Festsetzungen zu Werbeanlagen können bei Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur insoweit, wie es durch den besonderen Nutzungszweck begründet ist.

§ 6

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,40m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten.

- (2) Einfriedungen sind aus Naturholz oder Metall und als lebende Hecken aus standortheimischen Gewächsen zulässig. Holzzäune sind mit senkrecht stehenden oder waagrechten Latten oder Brettern zulässig. Einfriedungen aus Metall sind als waagrechte oder senkrechte Stangenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Gabionen, aus Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Plastikelementen oder Rohrmatten sind unzulässig.
- (3) Thujen-, Scheinzypressen- und Fichten sind an Grundstücksgrenzen, sofern sie der Einfriedung dienen, grundsätzlich unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mind. 0,10m herzustellen. Abgrenzungen aus Pflastersteinen oder Leistensteinen sind bodenbündig einzubauen. Sockel sind nur zur Überwindung der Topographie zulässig.
- (5) Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind nur einfache, landwirtschaftsgerechte sowie offene sockellose Einfriedungen (z. B. Stangengeländer, Holzpfosten mit Spanndraht etc.) zulässig.

§ 7

Versiegelung von Flächen

Bodenversiegelungen, versickerungsunfähige Bodenbeläge, nicht begrünte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten für unbebaute Flächen, Zufahrten, und -wege sowie Terrassengestaltungen außerhalb eines max. 0,8 m breiten Streifens entlang von Gebäuden (Traufstreifen) sind nicht zulässig.

§ 8

Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften können Abweichungen gemäß Art 63 der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstücks, seiner Lage, Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes oder einem besonderen Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlage oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen im Außenbereich und in Sondergebieten) begründet liegen, soweit das in der Präambel genannte Satzungsziel nicht gefährdet wird.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden.

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde vom 11.04. 2008 außer Kraft.

Utting a. Ammersee, den 26.09.2025



Florian Hoffmann
Erster Bürgermeister

