



## Satzung

### über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes in der Gemeinde Ursberg

#### - Gestaltungssatzung -

Rechtsstand: 01.12.2025

Die Gemeinde erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S 286), folgende Satzung:

### Gestaltungssatzung:

Die Gemeinde Ursberg erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist folgende Satzung:

### Präambel

Die Gemeinde Ursberg will durch die nachfolgenden gestalterischen Maßnahmen das besondere Ortsbild im Satzungsbereich bewahren und eine nachhaltige Gestaltung des Ortsbildes sicherstellen. Der gewachsene und historisch geprägte dörfliche Charakter, aber auch der kirchliche geprägt Kern Ursbergs soll erhalten und gleichzeitig angemessen an neue Entwicklungen im Bauwesen angepasst werden. Mit dieser Satzung soll im Sinne einer geordneten positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die gewachsene Gestalt des Gebietes in ihrer Eigenart geschützt und gleichzeitig entsprechend den Wünschen der Bauwerber behutsam weiterentwickelt wird. Ebenso sollen neue Aspekte der Reduzierung hoher thermischer oder hydrologischer Lasten sowie die Erhöhung ökologischer oder wohnklimatischer Werte berücksichtigt werden.

### § 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup>Diese Satzung gilt für die Errichtung, Nutzungsänderung und Instandsetzung baulicher Anlagen und Gärten, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Ursberg liegen. <sup>2</sup>Ausgenommen sind Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Außenbereich liegen. <sup>3</sup>Ausgenommen von dieser Satzung ist der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Behindertenzentrum“ ausgewiesene Bereich der St. Josefskongregation bzw. der Stiftung Dominikus-Ringeisen-Werkes, es sei denn er liegt im historisch geprägten Bereich gem. der Anlage 1 dieser Satzung.

### § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie insbesondere nach Form, Größe, Lage, Bauteilen, Werkstoffen und Farbe mit dem Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen im Einklang stehen und das Ortsbild nicht stören.
- (2) Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind in Gestaltung, Art und Farbe der Materialien und Farbwahl dem Gebäude anzupassen.

### **§ 3 Außenwände und Fassadengestaltung**

- (1) <sup>1</sup>Außenwände sind grundsätzlich mit Putz zu versehen oder in Holz auszuführen bzw. mit Holz zu verschalen. <sup>2</sup>Unzulässig sind auffallende Muster, dunkle oder grelle Farben sowie glänzende Oberflächen. <sup>3</sup>Naturstein und Sichtbeton sind nur in untergeordneten Bauteilen zulässig.
- (2) Sockelverkleidungen sind nach Maßgabe des Abs. 1 S. 2 zulässig.

### **§ 4 Dachgestaltung und Kniestock**

- (1) <sup>1</sup>Innerhalb eines Grundstücksstreifens (gemessen von der Gehweghinterkante/Straßenauskante) von 30 m entlang der Straßen
  1. in Ursberg / Bayersried der Prämonstratenserstraße, der Thannhausener Str., der Faulbergstraße und der St.-Georg-Straße (Kreisstraße),
  2. in Mindelzell der Ursberger Straße, der Dorfstraße und der Raunauer Straße,
  3. in Oberrohr der Hauptstraße und
  4. in Premach der Bgm.-Kerler-Straßesind Haupt- und Nebengebäude, einschließlich Garagen und überdachten Stellplätzen mit mehr als 50 m<sup>2</sup>, die ganz oder teilweise in diesem Bereich liegen mit einem symmetrischen Satteldach und einer Dachneigung zwischen 32° und 45° ausgeführt werden.<sup>2</sup>Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche und gewerbliche Funktionsgebäude (wie zum Beispiel Maschinenhallen), die mit einem Satteldach und einer flacheren Dachneigung zwischen 12° und 45° ausgeführt werden können. <sup>3</sup>Ausgenommen sind des Weiteren untergeordnete Gebäudeteile und Gebäude, wie z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- (2) <sup>1</sup>Außerhalb der nach Abs. 1 definierten Bereiche dürfen für Haupt- und Nebengebäuden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche auch Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° ausgeführt werden. <sup>2</sup>Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche und gewerbliche Funktionsgebäude (wie zum Beispiel Maschinenhallen), die mit einer flacheren Dachneigung zwischen 12° und 45° ausgeführt werden können.<sup>3</sup>Ausgenommen ebenso sind untergeordnete Gebäudeteile und Gebäude, wie z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen. <sup>4</sup>Hauptgebäude mit einer Grundfläche kleiner als 50 m<sup>2</sup> sind in diesem Bereich auch mit Pult- oder Flachdach zulässig.
- (3) Nebengebäude mit einer kleineren Grundfläche als 50 m<sup>2</sup>, einschließlich Garagen und überdachten Stellplätzen, können auch mit Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.
- (4) Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel nicht mehr als 0,50 m und an der Traufe nicht mehr als 0,70 m betragen.
- (5) <sup>1</sup>Die Farbe der Dacheindeckung muss sich in die vorhandenen Dacheindeckungen in der näheren Umgebung einfügen. <sup>2</sup>Im Bereich des § 1 Abs. 2 dieser Satzung sind naturrote bis rotbraune Farben möglich, außerhalb dieses Bereichs auch anthrazit. <sup>3</sup>Bei geneigten Dächern sind Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden, es sei denn dies ist technisch nicht möglich. <sup>4</sup>Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen dürfen auch mit Glasdächern versehen werden.
- (6) <sup>1</sup>Bei Hauptgebäuden sind Kniestöcke innerhalb des nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung definierten Bereichs nur bis maximal 1,20 m zulässig. <sup>2</sup>Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante Dachgeschoßrohfußboden bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand. <sup>3</sup>Diese Regelung gilt nicht für Quergiebel und Zwerchgiebel sowie für Gebäuderücksprünge.

- (7) Bestehende giebelständige Baukörper, deren Erhalt unwirtschaftlich wäre, dürfen nur durch erneut giebelständige Bauweise ersetzt werden, zur Wahrung des typischen Straßenbildes.

### **§ 5 Unbebaute Flächen und Einfriedungen**

- (1) Vorgärten sind in einer Tiefe von mindestens 2,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten, soweit nicht der historische Gebäudebestand einen näheren Abstand vorsieht.
- (2) <sup>1</sup>Die Versiegelung des Bodens ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Diese versiegelten Flächen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser flächig versickern kann (z.B. Rasenfugenpflaster, offenporiges Betonpflaster, Kies, etc.). <sup>2</sup>Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert sind verboten.
- (3) <sup>1</sup>Einfriedungen sind bauliche Anlagen im Sinne dieser Satzung. <sup>2</sup>Sie müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. <sup>3</sup>Insbesondere unzulässig sind geschlossene Beton- und Bretterwände, Wabenbetonsteine, geschlossenes Mauerwerk, Platten, Kunststein, Kunststoffstäbchen, Gabionen, Stacheldraht und Schilfrohrmatten. <sup>4</sup>Zaunsockel sollen aus ökologischen Gründen vermieden werden. <sup>5</sup>Die Höhe zulässiger Einfriedungen darf zur Straße 1,20 m, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen 1,00 m nicht überschreiten, gemessen ab Fahrbahnoberkante bzw. bei vorhandenem Gehweg ab Gehweghinterkante. <sup>6</sup>Bei geschlossenen Heckenpflanzen (lebende Zäunen) muss zu den Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,20 m eingehalten werden.

### **§ 6 Werbeanlagen**

- (1) <sup>1</sup>Werbeanlagen im Sinne der Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen (Wirtschaftswerbung). <sup>2</sup>Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen und zu gestalten, dass sie insbesondere nach Art, Größe, Form, Lage und Material das Erscheinungsbild der umgebenden Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht stören.
- (2) Im nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung definierten Bereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich zulässig.

### **§ 7 Abweichungen**

- (1) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann die Gemeinde Ursberg, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ursberg von den Regelungen dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen, insbesondere wenn
1. die Anwendung dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichungen den Zielen dieser Satzung nicht entgegenstehen und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind;
  2. es sich um Abweichungen bei zeitgemäßer Neubebauung von hoher gestalterischer Qualität und denkmalgeschützten Gebäuden handelt;
  3. bestehende Baukörper in ihrer Gestaltung von den Bestimmungen dieser Satzung abweichen und bei baulichen Veränderungen ein einheitliches Erscheinungsbild dieser Baukörper geschaffen oder erhalten werden soll sowie

4. bei der Dachneigung betrieblicher Gebäude.
- (2) Der Antrag bei verfahrensfreien Vorhaben schriftlich und mit Begründung bei der Gemeinde Ursberg einzureichen, im Übrigen zusammen mit den Bauantragsunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde.

### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bauliche Anlagen entgegen der allgemeinen Anforderungen nach § 2 dieser Satzung errichtet oder ändert;
2. Bauliche Anlagen entgegen den besonderen Anforderungen des § 3 oder § 4 dieser Satzung errichte oder ändert.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 01. April 2023 außer Kraft.

Ursberg, 17.12.2025

  
Walburger  
Erster Bürgermeister



