

Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Schwaigen

Zur Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

Die Gemeinde Schwaigen möchte ihren bestehenden bodenständigen Charakter erhalten, gegebenenfalls auch wiederherstellen und demgemäß bewusst dort entgegenwirken, wo dieses Ziel durch die Auswirkungen des bestehenden Baudrucks oder durch fremdartige gestalterische Einflüsse gefährdet ist.

Zu diesem Zweck erlässt die Gemeinde aufgrund von Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 01.01.2008 folgende örtliche Bauvorschrift zu Form und Abmessungen von Baukörpern, zur Gestaltung von Dächern, zur Beschaffenheit und Anlegung von Grundstücken sowie Außenanlagen und zu Stellplätzen (Ortsgestaltungssatzung) als Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt im Ortsteil Grafenaschau in den Grenzen des als Anlage beiliegenden Plans der Gemeinde Schwaigen.
2. Sie gilt für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien Bauvorhaben.
3. Soweit die bestehenden Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen dieser Satzung nicht entgegenstehen, gilt sie auch im Bereich von Bebauungsplänen.
4. Festsetzungen durch Bebauungsplan sowie Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2

Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestöcke

1. Hauptgebäude sind in einfacher rechteckiger Grundrissform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln. Die Traufseite soll mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein. Doppelhäuser sind in einem profilgleichen, in ebenem Gelände durch einen flächengleichen Anbau zu erstellen.
2. Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z.B. durch Balkone oder durch geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden.
3. Kniestöcke dürfen bei 2-geschoßigen Hauptgebäuden mit einer Hausbreite von bis zu 10 m 0,40 m und bei Hausbreiten über 10 m 0,60 m Höhe nicht überschreiten. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette gemessen in der Außenwandflucht.

§ 3

Dächer, Widerkehren, Zwerchgiebel

1. Grundlegende Anforderungen an Dächer
 - Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig, auf Nebengebäuden oder Garagen sind auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer möglich.
 - Dachneigung zwischen 20° und 26°.
 - Dachneigung von Garagen zwischen 15° und 26°.
 - Dachüberstände bei Satteldächern von Wohngebäuden mind. 1,00 m.
 - Dacheindeckung aus Dachziegel
 - Firstverlauf über die Gebäudemitte, und zwar über die längere der Gebäudeseiten

2. Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn sich das Gebäude damit besser in den Baubestand einbindet oder wenn dies zur Gestaltung besonderer örtlicher Situationen erforderlich erscheint. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur sonstigen Gestaltung verbunden werden.

3. Dachgauben

Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig. Bei Dachneigungen über 30° sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Form, Abmessungen, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen.

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4. Dachflächenfenster

Zulässig sind nur in der Dachfläche liegende Fenster. Die Breite aller in einer Dachfläche eingebauten Fenster darf insgesamt 2/10 der Gebäudelänge (gemessen ohne Vordächer) nicht überschreiten. Alle in der Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen. Bei Anordnung mehrerer nebeneinander liegender Dachflächenfenster ist mindestens ein Sparrenfeld als Zwischenraum freizuhalten. Die Einfassung ist im Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

5. Quergiebel, Zwerchgiebel, Widerkehren

Definitionen:

- Quergiebel (aus der Fassade nach oben entwickelt),
- Quergiebelvorbauten (bis max. 2 m aus der Fassade hervortretend),
- Zwerchgiebel (aus der Fassade nach oben entwickelt)
- Zwerchgiebelvorbauten (bis max. 2 m aus der Fassade hervortretend),
- Widerkehren (traufgleicher Anbau) werden nach Anlage 1 definiert.

Quergiebel (vorbauten), Zwerchgiebel (vorbauten) sowie Widerkehren sind grundsätzlich nicht zulässig.

Abweichend sind Quergiebel (vorbauten), Zwerchgiebel (vorbauten) ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Gebäude in einer Bauweise von E + D mit 1,20 – 1,80 m Kniestock handelt.

Zusätzlich müssen folgende Kriterien erfüllt sein.

- Die Dachneigung des Hauptbaukörpers muss mindestens 30° betragen.
- Die Gebäudelänge muss mindestens 16 m betragen.
- Der First muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Der Abstand zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeecken muss mindestens 4 m betragen.
- Die Breite des Giebels muss mindestens 1/4 und darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist beizubehalten.
- Es ist nur eine Quergiebel, Zwerchgiebel bzw. eine Widerkehr je Gebäude zulässig. Zusätzlich sind keine Gauben möglich. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Einigung unter den Eigentümern erforderlich.
- Die Quergiebel, Zwerchgiebel bzw. Widerkehren haben sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude zu verbinden und müssen die gestalterischen Gliederungen der Fassade und der darunter liegenden Geschosse aufnehmen.

6. Wintergärten

sind weithin verglaste Vorbauten. Sie dienen der passiven Nutzung von Sonnenenergie sowie der Minderung des Energiebedarfs und nicht zur Wohnraumerweiterung.

Sie sind in der Regel nur an Traufseiten zulässig. An den Giebelseiten sind Wintergärten ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie durch Einpassung in Gebäuderücksprünge o.ä. nicht über die Vorderkante der Balkonbrüstung hervortreten.

Wintergärten unter Balkonen dürfen nur unwesentlich über die optisch maßgebliche Gebäudefront hervorragen.

2-geschossige Wintergärten sind ausnahmsweise zulässig, allerdings nur an Traufseiten.

7. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen nur in Dachflächen flächeneben angeordnet werden. Aufständerungen sind nicht erlaubt.

8. Antennenanlagen

1. Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
2. Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die
 - a) auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,50 m über Firsthöhe übersteigen
 - b) in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und nicht mehr unter a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (inkl. Träger bzw. Sockel).

§ 4

Fassaden, untergeordnete Vorbauten, Erker

1. Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen

Putzflächen sind in ruhiger Putzstruktur auszubilden und einfarbig weiß oder in hellen, mit Naturfarben gedeckt weißen Farbtönen zu streichen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Außenwände aus Holz sowie Holzverschalung sind zulässig. Holz darf nur in seinem natürlichen Farbton gestrichen werden, ausgenommen Fensterläden.

2. Fenster und Außentüren (außer Schaufenster und Tore)

Fenster und Fenstertüren sind derart durch Sprossen zu unterteilen, dass sich stehende Glasformate ergeben, ausgenommen an Stallgebäuden.

3. Balkonbrüstungen

Vorderfronten sind aus einfachen, stehend angeordneten Holzbrettern zu gestalten, Bodenplatten aus Beton sind stirnseitig zu überdecken.

4. Giebelflächen

Zierbünde sind zulässig.

Großflächige Giebelverglasungen diene der passiven Nutzung von Sonnenenergie und auch der Verbesserung der Belichtung. Sie sind zulässig, sofern sie die Ausgewogenheit der Giebelansicht nicht stören. Sie müssen ebenfalls die Anforderung an stehende Glasformate erfüllen.

5. Erdgeschossige Vorbauten an mehrgeschossigen Gebäuden, wie z.B. Wintergärten sind nur an einer der beiden Traufseiten des Hauptbaukörpers zulässig. Der Vorbau muss im Verhältnis zur Länge der dazugehörigen Traufseite untergeordnet sein.

6. Pro Gebäude ist nur ein Erker zulässig, bei Doppelhäusern zwei.

§ 5

Bestehendes und geplantes Gelände von Baugrundstücken, Außenanlagen

1. Erhaltung der Beschaffenheit des Baugrundstücks

Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörper und Außenanlagen sind die Beschaffenheit des bestehenden Geländes (Geländeoberfläche) und der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen, bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 50 cm zulässig.

2. Einpassung von Gebäuden und Bauteilen ins Gelände

- Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) von Hauptgebäuden wird festgelegt auf maximal 0,35 m über dem Mittel des vorhandenen oder geplanten Straßenniveaus, gemessen in der Straßenachse im Bereich des Baugrundstücks.
- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender Höhenplan einzureichen.
- Kellergeschosse dürfen talseitig nicht freigelegt werden.
- Freilegung von Kellergeschossen zu Wohnflächen ist unzulässig.

3. Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind möglichst klein zu halten. - Ihre Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterterrassen bzw. breitfugig verlegtes Natursteinpflaster)
4. Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind bevorzugt heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
5. Grundstückszufahrten
Für jedes Baugrundstück ist nur eine höchstens 7,50 m breite Grundstückszufahrt zulässig. Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise 2 Zufahrten zugelassen werden, und zwar verteilt auf die beiden Straßenseiten. Die Summe der Zufahrtsbreiten bzw. Breite Garagen bzw. Stellplätze darf höchstens 7,50 m betragen.
6. Garagen und Stellplätze
 - Stauraum vor Garagen muss von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten.
Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO für Wohngebäude herzustellenden Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu berechnen:
 - Wohnungen bis einschl. 50 qm 1,0 Stellplätze je Wohnung
 - Wohnungen über 50 qm 2,0 Stellplätze je Wohnung
 - Für Ferienwohnungen gilt allgemein 1 Stellplatz je Wohnung.
 - Wenn nachweislich ein erforderlicher Stellplatz nicht beigebracht werden kann, wird für die Ablösung ein Betrag von 7.500,00 Euro berechnet.
 - Mit jedem Bauantrag ist ein Stellflächen-plan einzureichen.
 - Im Übrigen sind die Bestimmungen der Garagenverordnung (GaV) einzuhalten.
7. Vorgartenbereiche dürfen bis zu einer Tiefe von 3 m nicht für Lagerzwecke und auch nicht für die Errichtung von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden verwendet werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 3 m tiefen Vorgartenbereiches nur zulässig, soweit sie unmittelbar neben der Grundstückszufahrt angelegt werden und die Summe der Breiten der Stellplatzflächen und der Grundstückszufahrt 7,50 m nicht übersteigt.
8. Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten (einschl. Sockel). Hecken im Vorgartenbereich dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. - Die Verwendung von Schilfrohmatten und Stacheldraht ist nicht zulässig.

§ 6

Abweichungen

- Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, bei verfahrensfreies Vorhaben von der Gemeinde Schwaigen gewährt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen § 2 bis 5 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden.

§ 8

Inkrafttreten

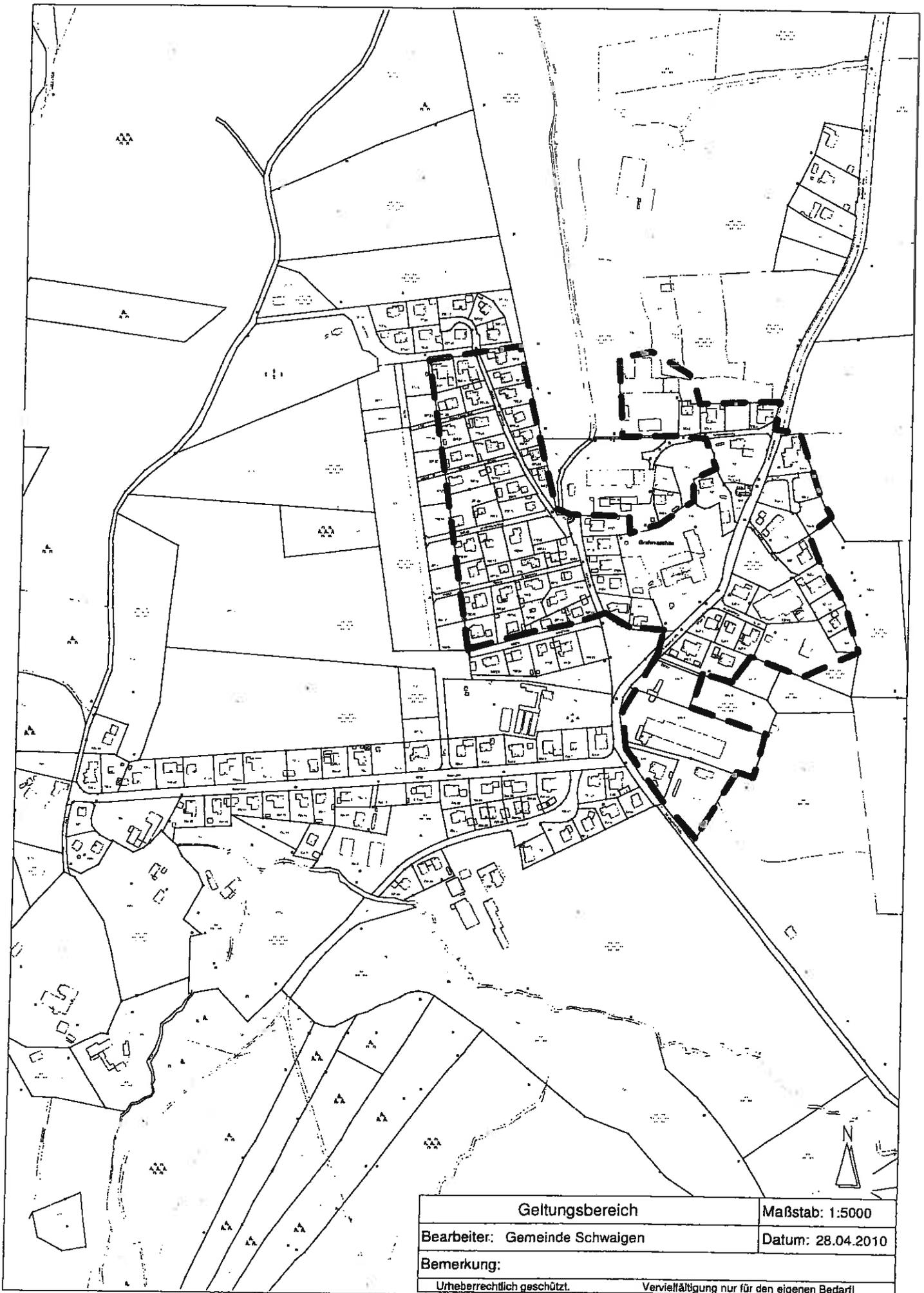
- 1.) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).
- 2.) Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 27.12.2004 außer Kraft.

Grafenaschau, den 24.06.2010

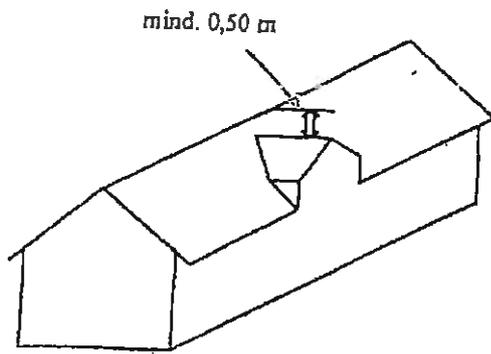
Gemeinde Schwaigen


Schwarzberger
1. Bürgermeister

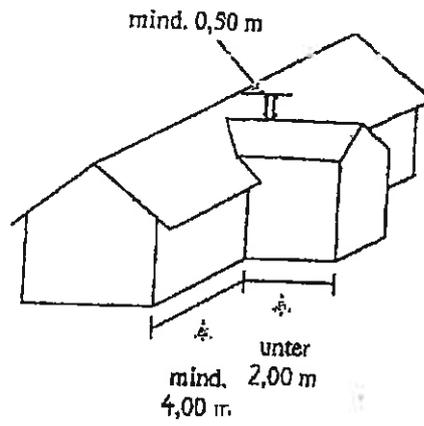
Anlage 1 zur Ortsgestaltungssatzung Schwaigen vom 24.06.2010



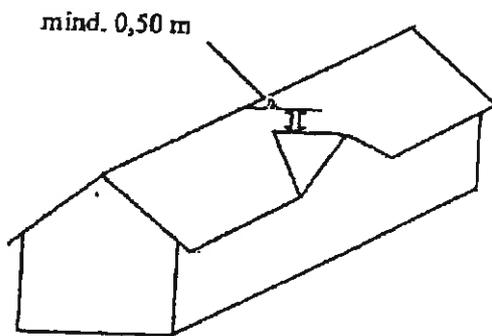
Zwerchgiebel



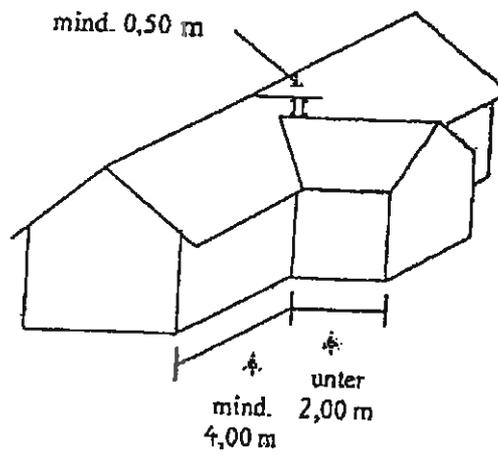
Zwerchgiebelvorbau



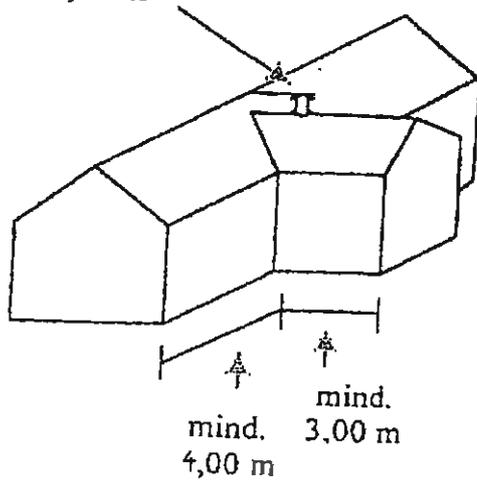
Quergiebel



Quergiebelvorbau



mind. 0,50 m



Widerkehre

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Vorstehende Satzung wurde gemäß § 38 der Geschäftsordnung amtlich bekanntgemacht:

Die Satzung wurde am 24.06.2010

in der Verwaltung der Gemeinde Schwaigen niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln in der Gemeinde Schwaigen hingewiesen.

Die Bekanntmachung wurde

* ausgehängt am: 24.06.2010 * und

* abgenommen am: 09.07.2010 *

Grafenaschau, 10.07.2010

Gemeinde Schwaigen


Schwarzberger
1. Bürgermeister