

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Schwaigen

Ortsgestaltungssatzung

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 Schwaigen aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), folgende örtliche Bauvorschrift zu Form und Abmessung von Baukörpern, zur Gestaltung von Dächern, sowie zur Beschaffenheit und Anlegung von Grundstücken und Außenanlagen (Ortsgestaltungssatzung) als Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt im Ortsteil Grafenschau 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 $\frac{1}{5}$ länger als die Giebelseite sein. Doppelhäuser sind in einem profilgleichen, in ebenen Gelände durch einen Flächengleichen Anbau zu erstellen.
2. Gebäude sind als liegenden 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 0,60 m und bei Hausbreiten über 10 m 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Außenwandflucht (siehe Anlage 1).

§ 3

Dächer, Widerkehren, Zwerchgiebel

1. Grundlegende Anforderungen an Dächer

- Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig, auf Nebengebäuden oder Garage 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 Auflagen zur sonstigen Gestaltung verbunden werden.

3. Anbauten, Querbauten, Wintergärten, Erker

Anbauten jeder Art, wie auch Querbauten (siehe Anlage 1), Wintergärten und Erker müssen sich in Form und Maßstab spürbar dem Hauptgebäude unterordnen.

Derartige Anbauten sind außerdem nur zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Baumaterial, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp (Bild, Charakter) des Hauptgebäudes abgestimmt ist.

Quergiebel, Zwerchgiebel oder Wiederkehren können unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

- a) Die Länge des Hauptbaukörpers beträgt mindestens 12 m.
- b) Zulässig ist nur ein Quergiebel, Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr je Dachfläche.
- c) Der First des Quer- oder Zwerchgiebels sitzt mindestens 30 cm tiefer als der First des Hauptdaches.
- d) Der Giebel muss die gleiche Dachneigung (+/- 2 Grad) wie das Hauptdach haben.
- e) Die Breite des Giebels darf höchstens $\frac{1}{3}$, jedoch mindestens $\frac{1}{4}$ der Länge des Hauptbaukörpers (von Giebelwand zu Giebelwand) betragen.
- f) Der Mindestabstand von den Ecken des Hauptbaukörpers muss mindestens 3 Meter betragen.

Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden mit höherem Kniestock (E + D Bauweise mit 1,20 - 2,00 m Kniestock) ist 1 Standgiebel (siehe Anlage 1) mit einer Ausladung von maximal 1,50 m bei einer Mindestausladung von 0,50 m zulässig, wenn der First noch deutlich unter dem des Hauptbaues zu liegen kommt.

4. Sonnenkollektoren

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Warmwasseraufbereitungsanlagen auf Dächern ist zulässig.

Eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen ist unzulässig.

Eine Aufständigung von Warmwasseraufbereitungsanlagen ist zulässig bis zu einem Winkel von max. 15° in Bezug zur bestehenden Dachneigung.

Eine Aufständigung der einzelnen Module darf den First nicht überschreiten. Des Weiteren darf sich kein Überstand zum Dachabschluss ergeben. Aufständigungen gegen die Dachneigung sind unzulässig.

Photovoltaikanlagen an Fassaden sind unzulässig.

Photovoltaikanlagen an Balkonen sind zulässig, dürfen jedoch nicht aufgeständert werden und es darf sich kein Überstand zum Balkonabschluss ergeben.

5. Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

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 Holzverschalungen sind zulässig. Holz darf nur in seinem natürlichen Farbton gestrichen werden, ausgenommen Fensterläden.

2. Giebelflächen

Zierbünde sind zulässig.

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

§ 5

Bestehendes und geplantes Gelände von Baugrundstücken, Außenanlagen

1. Erhaltung der Beschaffenheit des Baugrundstücks

Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörpern und Außenanlagen sind die Beschaffenheit des bestehenden Geländes (Geländeoberfläche) und der vorhandene

Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis max. 50 cm zulässig.

2. Einpassung von Gebäude und Bauteilen ins Gelände

Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) von Hauptgebäuden wird festgelegt auf max. 0,35 m über den 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. Bei problematischen Geländesituationen ist die Höhenlage durch den Bauausschuss im Einvernehmen mit dem Landratsamt festzulegen.

4. Befestige Flächen, wie Wege, Zufahrten, offene Stellplätze sind möglichst klein zu halten. Ihre Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterrasen bzw. bereiftugiges verlegtes Natursteinpflaster)

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten (einschließlich 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 im Einvernehmen mit der Gemeinde Schwaigen, bei verfahrensfreien Vorhaben von der Gemeinde Schwaigen gewährt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmung der §§ 2 bis 5 dieser Satzungen werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).
Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 24.06.2010 außer Kraft.

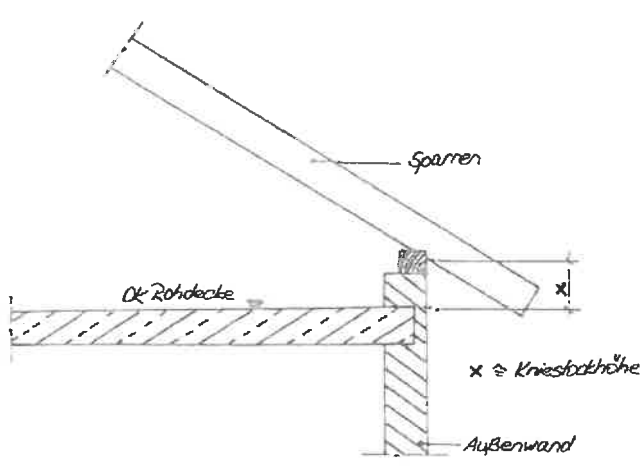
Schwaigen, den 10. April 2026

Gemeinde Schwaigen

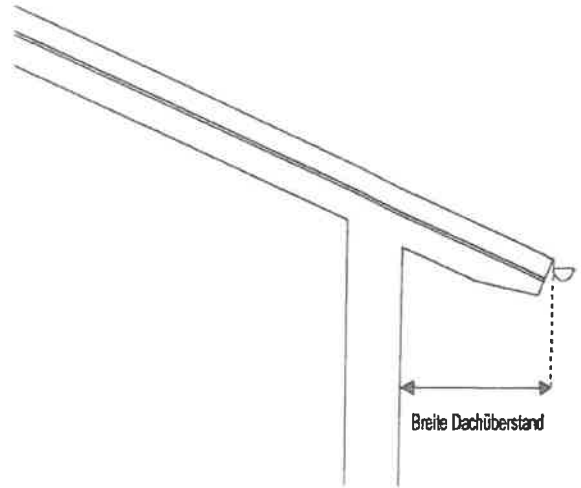


Hubert Mangold
Erster Bürgermeister

Anlage 1

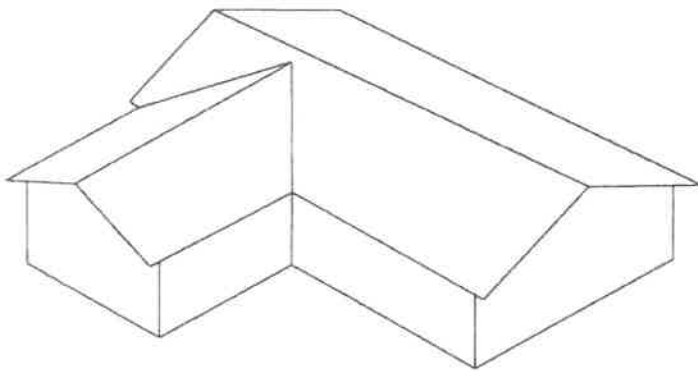


Messung Kniestockhöhe

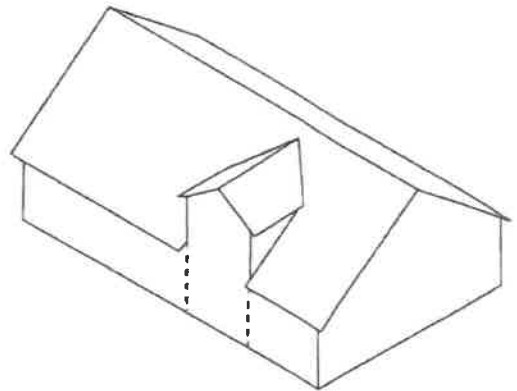


Messung Dachüberstand

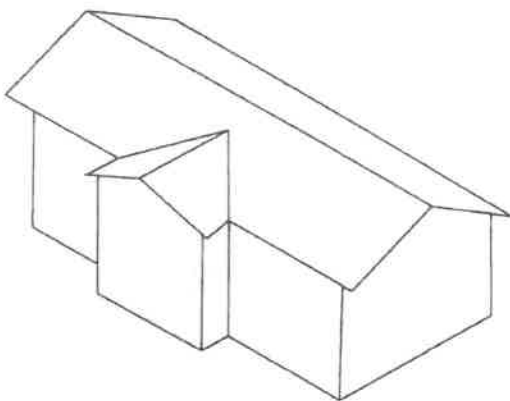
Querbäuten



Quergiebel / Wiederkehr



Zwerggiebel



Standgiebel

