

## **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee**

Aufgrund des Artikels 81 Abs. 1, Nr. 1, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Schliersee folgende Satzung:

---

### **Präambel**

Die landschaftliche und bauliche Struktur des Marktes Schliersee, unter Berücksichtigung von Fremdenverkehr, Wohnen und Gewerbe, macht es notwendig, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie ihrer Freiflächen und Einfriedungen angemessen zu gestalten.

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Schliersee.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie bauliche Anlagen. Sie gilt nicht für besondere Bauten wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Kliniken, Kirchen, Sportanlagen, Tankstellen oder vergleichbare Gebäude.
- (3) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (4) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (5) Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

### **§ 2 Satzungszweck**

Es sollen Gebäude entstehen, die sich durch ihre Form, Länge, Breite und Höhe und durch ihre Gestaltung in die Eigenart der Landschaft, das Ortsbild und die nähere Umgebung einfügen. Mit landschaftstypischen Bauformen und Baumaterialien sollen zeitgerechte Häuser entstehen, die der Tradition der Kulturlandschaft des Oberlandes verpflichtet sind.

### **§ 3 Freiflächen**

- (1) Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutende Laubbäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden.
- (2) Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

- (3) Unbebaute Flächen von Grundstücken, soweit sie nicht nach § 3 Absatz 4 versiegelt sind, müssen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden; dabei sind heimische Pflanzenarten zu verwenden.
- (4) Die Versiegelung von Baugrundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

#### **§ 4**

#### **Gebäudestellung, Höhenlage und Höhenentwicklung**

- (1) Der natürliche Geländeverlauf darf nicht durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden. Vor der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu dokumentieren und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Handelt es sich bei dem Baugelände um ein Hanggrundstück oder ist ein Gelände uneben und völlig unregelmäßig, muss bei der Festlegung einer neuen Geländeoberfläche sichergestellt sein, dass sich das beantragte Bauvorhaben ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügt. Das neue Gelände muss sich dem Niveau der Nachbargrundstücke und der Straße anpassen. Unnatürlich wirkende Böschungen dürfen nicht entstehen.

- (2) Bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen darf eine Traufhöhe von höchstens 6,35 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird an der Außenwand vom Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Pfette gemessen. Dabei liegt der Erdgeschoßfußboden ca. 0,15 m bis 0,30 m über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände. Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist auf einen Bezugspunkt in m ü. NN. (z.B. Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk) festzulegen.

Bei Hanglagen können talseitig 3 Geschosse entstehen. Dabei darf die absolute Höhe vom tiefsten Anschnitt im natürlichen Gelände bis zur Oberkante Pfette max. 7,50 m betragen.

- (3) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen.
- (4) Bei Hanglagen, bei geologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver-/Entsorgungsleitungen können Ausnahmen zugelassen werden.

#### **§ 5**

#### **Baugestaltung**

- (1) Eine Gliederung, z. B. durch Balkone, Lauben oder geschosshohe Holzverkleidungen, soll die Längsausrichtung der Baukörper betonen. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens sechs Fünftel der Breite betragen.
- (2) Balkone sind unter das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch (Wandmaterial, Farbe, Dachneigung) dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (3) Verglaste Vorbauten sind nur ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Hauptgebäude gestalterisch (Material, Farbe, Größe etc.) angeglichen werden können.

- (4) Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen.
- (5) Kunst und Zierputze mit auffallenden Putzstrukturen sind unzulässig.
- (6) Putzflächen sind weiß zu streichen in den Farbtönen RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9010 (reinweiß) oder RAL 9016 (verkehrsweiß). Abweichungen sind zu bemustern.

Holzflächen sind entweder natur zu belassen oder können mittel- bis dunkelbraun, nicht jedoch gelb- oder schwarzwirkend eingelassen werden. Im Zweifelsfall ist zu bemustern.

Zur Gestaltung markanter Gebäude, beispielsweise im Zentrumsbereich oder in besonderer landschaftlicher Situation kann Abweichungen durch den Bauausschuss unter Vorlage von Mustern zugestimmt werden.

- (7) Der Sockel ist putzbündig und fassadenfarbengleich auszubilden.
- (8) Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Im Sockelbereich eines Gebäudes kann auch Naturstein verwendet werden, nicht jedoch Keramik oder Klinker.
- (9) Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26° auszubilden; dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Bei Hanggrundstücken kann vom mittigen First abgewichen werden.
- (10) Hintereinander und zusammenhängend stehende Häuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- (11) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder mit Betondachsteinen in naturroter Farbgebung oder mit Holzschindeln einzudecken. Blechdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dies aus der Umgebung oder aus besonderen örtlichen Umständen ergibt. Bei Alm-, Berg- und Schiffshütten sind ausschließlich Holzschindeln oder graugrün gestrichene Blechdächer mit engem Falzabstand zulässig. Dächer in Aluminiumblech sind nicht zulässig.
- (12) Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie sollen in Verbindung mit Gebäuden ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche ausgeführt werden.

Sie sollen als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Antreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene Formen“, Ausfransungen) um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken. Insbesondere sollen Module und Rahmen der vorhandenen Dacheindeckung farblich weitgehend angeglichen werden. Der Dachfirst darf von den Modulen nicht überragt werden. Vielmehr ist zum First ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Aufständungen und Schrägaufstellungen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nicht zulässig

- (13) Dachaufbauten (auch Aufzugsaufbauten), Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade vortretende Gebäudeteile. Sie sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Die Länge des Gebäudes muss mindestens 15 m betragen.
2. Die Traufe des Hauptgebäudes und des Quergiebels müssen auf einer Höhe liegen.

3. Der Quergiebel darf maximal 1/3 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.
  4. Der Abstand von den Gebäudeecken muss mindestens 3,0 m betragen
  5. Der räumliche Gebäudevorsprung vor die Außenwand des Hauptgebäudes darf maximal 3,0 m betragen.
  6. Die Dachneigung muss angepasst an das Hauptdach ausgeführt werden.
  7. Das Erscheinungsbild muss sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Quergiebel müssen in Dacheindeckung und Wandverkleidung dem Material und der Farbe des Gebäudes entsprechen.
  8. Wintergärten sind an Quergiebeln unzulässig.
  9. Pro Hauptgebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.
- (14) Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,2 m<sup>2</sup> Rohbaumaß. Sie sind flächeneben in der Dachfläche in gleichem Abstand zu First und Traufe anzuordnen. Pro 35 m<sup>2</sup> Grundfläche des Gebäudes ist ein Dachflächenfenster zulässig.
- (15) Stromzuführungen, Telefonkabel und sonstige Leitungen sind auf dem Baugrundstück unterirdisch zu führen.
- (16) Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum unterzubringen. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Antennenanlage als Gemeinschaftsanlage auszubilden. Parabolantennen sind auf Dächern und an Balkonen unzulässig. Bei Anbringung von Parabolantennen an Fassaden ist die farbliche Gestaltung aufeinander abzustimmen. Für jedes Gebäude ist nur 1 Parabolantenne zulässig.
- (17) Oberirdische Tankanlagen sind unzulässig.
- (18) Gebäude müssen an Giebeln und Traufen Dachüberstände aufweisen.
- Sie müssen bei eingeschossigen Wohngebäuden an Giebeln mindestens 0,80 m und an Traufen mindestens 0,60 m betragen.
- Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an den Giebeln Dachüberstände von mindestens 1,20 m und an Traufen mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Garagen und andere genehmigungsfreie Gebäude sind mit mindestens 0,40 m giebelseitig und mindestens 0,20 m traufseitig auszuführen.
- Die Windfänge sind ortsüblich und einfach auszuführen. Vordachverschalungen an den Sparrenunterseiten sind unzulässig.
- (19) Doppelhäuser sind profiligleich und mit gleichem Dach- und Fassadenmaterial zu errichten und zu unterhalten.
- (20) Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Die Stirnseite von Betonkragplatten ist mit Holz zu verkleiden.
- (21) Fenster- und Fenstertüren, Haustüren und Garagentore bei Wohngebäuden, mit Ausnahme von Kellerfenstern unter Geländeneiveau, sind in Holz auszuführen.
- Fenster- und Fenstertüren bei Rohbauöffnungen von mehr als 1,26 m Breite, sind zweiflügelig auszuführen. Eine Verkleidung ist unzulässig.
- (22) Die Verwendung von Glasbausteinen an Fassaden ist nicht gestattet.

- (23) Außentreppe, ausgenommen zur Erschließung von Kellergeschossen, sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen zugelassen werden. Eine Abweichung ist nur bei Außentreppe an den Gebäudelängsseiten möglich.
- (24) Kamine sind in das Gebäude zu integrieren.

## **§ 6 Garagen und Stellplätze**

- (1) Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt eine maximale Wandhöhe von 3,0 m. § 5 Abs. 4, Abs. 9 und Abs. 11 gelten entsprechend.
- (2) Die Anzahl der Stellplätze oder Garagen hat mindestens der Richtzahl nach den Stellplatzrichtlinien zu Art. 47 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung zu entsprechen sofern nicht durch örtliche Bauvorschrift abweichend geregelt.

## **§ 7 Untergeordnete Bauwerke**

Die Errichtung von Blechhütten, Verschlägen, Wellblechgaragen, faltgaragen und von ähnlichen untergeordneten Bauwerken, die sich bereits aufgrund ihrer Form oder der verwendeten Materialien nicht in das Orts- oder Landschaftsbild einfügen, ist unzulässig.

## **§ 8 Einfriedungen**

- (1) Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur zulässig: Waagrechte Bretterzäune mit 2 – 3 Brettern, Stangenzäune mit 1 – 3 Stangen, senkrechte Staketenzäune, jeweils aus Holz. Geschlossene Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in heimischen Pflanzarten zulässig. Hecken aus immergrünen Arten wie Koniferen (Thuja, etc.) sind unzulässig. Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen auch aus Maschendraht bestehen, der sofort mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen ist. Geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Rohr- und Kunststoffmatten dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.
- (2) Mauern von geringer Länge können innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausnahmsweise in Verbindung mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler, Müllboxen) zugelassen werden.
- (3) Alle Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Anpflanzungen, dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichen Gelände nicht überschreiten. An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune und Mauern, soweit überhaupt zulässig, eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. der Straße nicht überschreiten. Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 1,20 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.

- (4) Bei Einfriedungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m, bei Anpflanzungen ein Abstand von mind. 1,00 m gemessen von der Stammmitte einzuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragen.

Bäume und Sträucher, die über 1,8 m Höhe erreichen oder Hochstämme bilden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Abstand von mind. 2,00 m.

### **§ 9 Abweichungen**

Von den Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen gemäß Art. 63 der Bayerischen Bauordnung zulassen, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen, soweit der Satzungszweck nach § 2 nicht gefährdet wird.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die in dieser Satzung erlassenen Vorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **§ 11 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee vom 02.07.2001 mit Änderungssatzung vom 18.07.2002 außer Kraft.

Schliersee, den 25.07.2016



Markt Schliersee

  
Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister