

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen im Markt Schliersee

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 und damit das ortstypische voralpenländische Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu verbessern.

Aufgrund der Lage des Ortes und seiner Ortsteile eingebettet im Talkessel des umgebenden Mangfallgebirges und an den Hängen des Schliersees und des Spitzingsees sowie in den Seitentälern unterliegen sämtliche Grundstücke und Gebäude einer besonderen Einsehbarkeit sowohl von den Seen als auch von den Höhenzügen aus. Besondere Anforderungen sind deshalb an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des typischen Ortsbildes zu stellen. Der umfassende Geltungsbereich dient damit dem Markt Schliersee, eine gedeihliche Entwicklung zu sichern und ihn vor schädlichen Einwirkungen und Einflüssen zu schützen.

In Sinne des Klimaschutzes und zur Unterstützung der Energiewende ist der Markt Schliersee bestrebt, seinen Beitrag zu leisten. Zur Erhaltung des Ortsbildes sollen vorrangig die Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energie genutzt werden. Mit der zusätzlichen Möglichkeit, auch an Balkonen Solaranlagen zu platzieren, kann darüber hinaus von jedermann ein kleiner Beitrag geleistet werden.

Um die Ziele zu erreichen erlässt der Markt Schliersee aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Schliersee.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen. Sie gilt nicht für besondere Bauten wie öffentliche Gebäude, Kliniken, Altenheime, Kirchen, Sportanlagen, Tankstellen und vergleichbare Gebäude sowie gewerbliche Anlagen mit besonderen Anforderungen.
- (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.

- (6) Die Regelungen zu Solaranlagen nach § 8 gelten nicht in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), in einem vergleichbaren Sondergebiet im räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbegebiet und in Gebieten, deren Eigenart einem Gewerbegebiet entsprechen.

§ 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. Eine Beschädigung liegt vor, wenn nicht fachgerechte Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern oder den Baum in seiner Gesundheit schädigen.
- (2) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von KFZ oder Unrat genutzt werden.
- (3) Unbebaute Flächen von Grundstücken, soweit sie nicht nach § 3 Absatz 4 versiegelt sind, müssen natürlich 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.

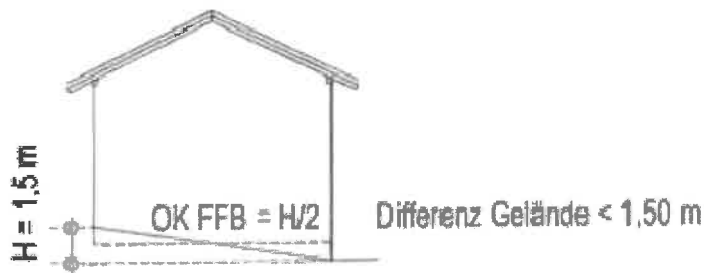
§ 4 – Gebäudestellung und topografische Einbindung

- (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 nach Fertigstellung ist der Übergang an das bestehende Gelände anzugleichen.

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. Geländeänderungen und ggf. notwendige Stützmauern sind in einem Freiflächenplan darzustellen.

- (2) Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,30 m über dem natürlichen, ebenen Gelände liegen.

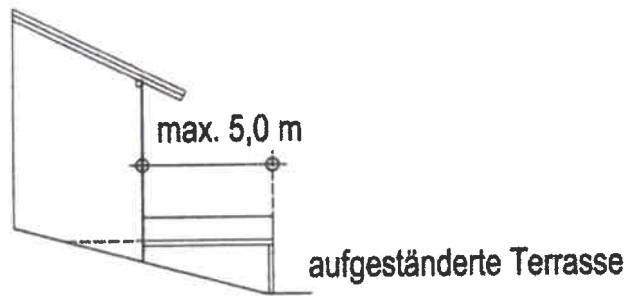
Sofern im Bereich der Grundfläche des künftigen Gebäudes das Geländeniveau bis max. 1,50 m differiert, ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im EG maximal 0,30 über die gemittelte Geländehöhe (Mittelwert der Höhen der Gebäudeaußenecken) zu legen.



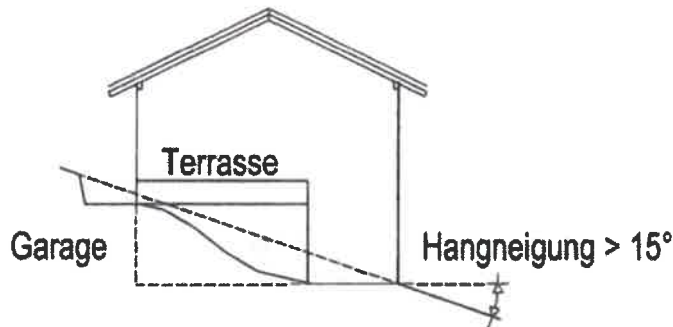
- (3) Bauvorhaben ab 15° Hangneigung und in hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen (z.B. Überschwemmungsgebiet) sind im Einzelfall abweichend zu beurteilen. Die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie geologische Gutachten, anerkanntes Höhenaufmaß und Geländeschnitte vor und nach der Baumaßnahme sind vorzulegen.
- (4) Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist auf einen Bezugspunkt in m ü. NN. (z.B. Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk) festzulegen.
- (5) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen außer bei Gebäuden nach Abs. 3.

§ 5 - Baugestaltung

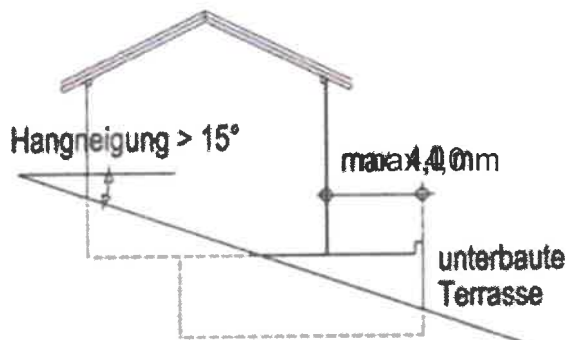
- (1) Gestaltung von Hauptgebäuden, An- und Nebenbauten
 - a) Eine Gliederung, z. B. durch Balkone, Lauben oder geschosshohe Holzverkleidungen, soll die Längsausrichtung der Baukörper betonen. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens sechs Fünftel der Breite betragen.
 - b) Doppelhäuser sind gestalterisch einheitlich zu errichten und zu unterhalten.
 - c) An- und Nebenbauten i.S. von § 12 und § 14 BauNVO sind gestalterisch (z.B. Wandmaterial, Farbe) dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (2) Balkone, Terrassen, Wintergärten
 - a) Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen und -füllungen sind in Holz auszuführen. Die Stirnseite von Betonkragplatten ist mit Holz zu verkleiden.
 - b) Balkone sind unter das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Ein Anteil von max. $1/3$ der Giebelbreite mittig an einer Giebelseite im 1.OG darf über den Dachüberstand bis max. 1,0 m überstehen.
 - c) Aufgeständerte Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden in Überschwemmungsgebieten und bei Hanglagen gemäß § 4 Abs. 3. Dabei darf die Aufständigung maximal auf zwei Seiten und bis zu einer Tiefe von 5,00 Meter im Erdgeschoss erfolgen.



- d) Bei Hanglagen nach § 4 Abs. 3 dürfen im Gelände integrierte Garagen als Dachterrassen oder begrünte Flachdächer ausgeführt werden.



- e) Bei Hanglagen nach § 4 Abs. 3 dürfen unterbaute Terrassen im EG mit einer Tiefe bis 4,0 m von Fassade bis Vorderkante Geländer ausgeführt werden.



(3) Außenwände, Fassaden

- Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen.
- Kunst- und Zierputze mit auffallenden Putzstrukturen sind unzulässig.
- Putzflächen sind weiß zu streichen in den Farbtönen RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9010 (reinweiß) oder RAL 9016 (verkehrsweiß) oder grau in den Farbtönen RAL 9002 (grauweiß) oder 7035 (lichtgrau). Abweichungen sind zu bemustern.
- Holzverschalte Fassadenflächen sind entweder natur zu belassen oder können in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, welche die natürliche Patina des Holzes wiedergeben, auszuführen. Die Holzstruktur muss erkennbar bleiben. Im Zweifelsfall ist zu bemustern.

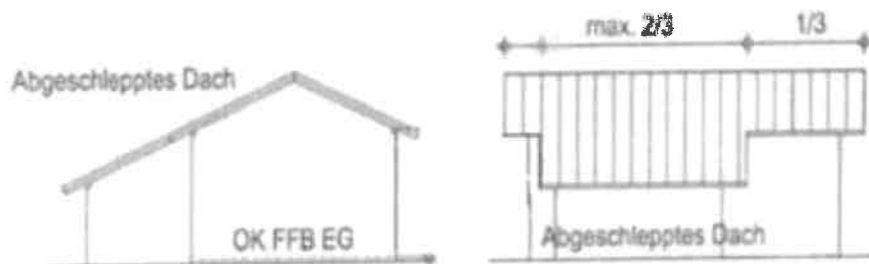
- e) Zur Gestaltung markanter Gebäude, beispielsweise im Zentrumsbereich oder in besonderer landschaftlicher Situation kann Abweichungen durch den Bauausschuss unter Vorlage von Mustern zugestimmt werden.
- f) Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Im Sockelbereich eines Gebäudes oder freiliegenden Untergeschossen im Hanggelände kann ausnahmsweise auch Naturstein zugelassen werden, nicht jedoch Keramik oder Klinker.

(4) Glasflächen

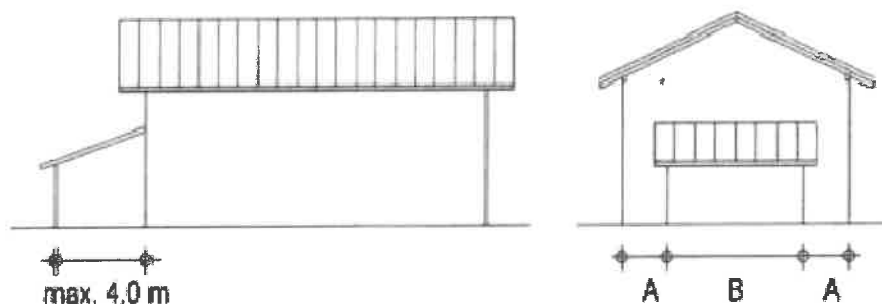
- a) Glasflächen dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenfläche in Anspruch nehmen.
- b) Die Verwendung von Glasbausteinen an Fassaden ist nicht gestattet.
- c) Verglaste Vorbauten (Wintergärten usw.) sind zulässig, soweit sie dem Hauptgebäude gestalterisch (Material, Farbe, Größe, etc.) angeglichen werden können.

(5) Dächer

- a) Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung von 15° bis 26° auszubilden; dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Bei Hanggrundstücken kann vom mittigen First abgewichen werden, wenn der First parallel zum Hang verläuft.
- b) Abgeschleppte Dächer auf **einer** Traufseite sind bis zu $\frac{2}{3}$ der Dachlänge des Hauptgebäudes zulässig. Dabei muss an der Giebelseite der mittige First erkennbar bleiben.



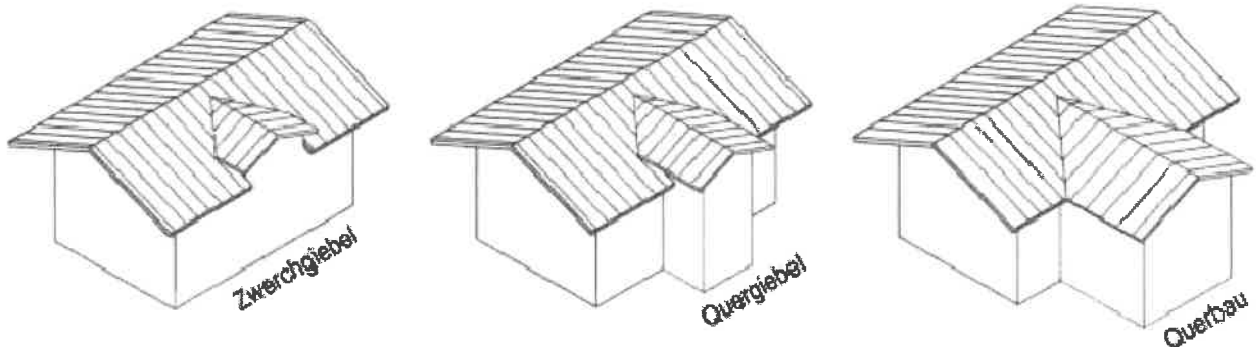
- c) Pultdächer für Nebengebäude, Garagen, (Aufenthaltsräume) und Wintergärten sind als erdgeschossige Anbauten an Hauptgebäude bis 4,0 m Tiefe zulässig. An der Giebelseite müssen Pultdächer symmetrisch angeordnet werden. Pultdächern dürfen nicht über die Fassade des Hauptgebäudes überstehen.



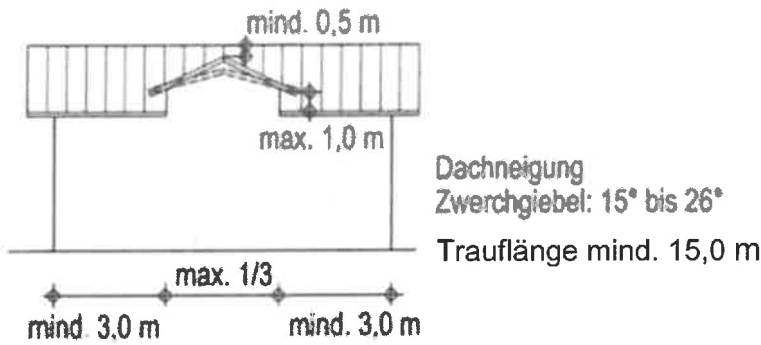
Balkone müssen von Pultdächern einen seitlichen Mindestabstand von 2,0 m haben. Bei Pultdächern an der Giebelseite ist ein zusätzlicher Balkon nur im Dachgeschoss zulässig.

- d) Zusammenhängend stehende Häuser (Doppel- oder Reihenhäuser) bzw. Dächer sind in gleicher Dachneigung, Farbe und Deckungsart auszuführen. Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen sowie An- und Vorbauten darf eine vom Hauptgebäude abweichende Dachneigung aufweisen.
- e) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter oder dunkelbrauner Farbe oder mit Betondachsteinen in naturroter oder dunkelbrauner Farbgebung oder mit Holzschindeln einzudecken. Blendfreie Blechdächer an Haupt- und Nebengebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dies aus der Umgebung oder aus besonderen örtlichen Umständen ergibt. Farbe, Material und Ausführung sind zu bemustern. Dies gilt auch für die Ausführung in Aluminiumblech. Abweichungen sind zu bemustern.
- f) Bei Alm-, Berg- und Schiffshütten sind ausschließlich Holzschindeln oder grau-grün gestrichene Blechdächer mit engem Falzabstand zulässig.
- g) Kamine sind in das Gebäude zu integrieren.
- h) Dachaufbauten (auch Aufzugsaufbauten), Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

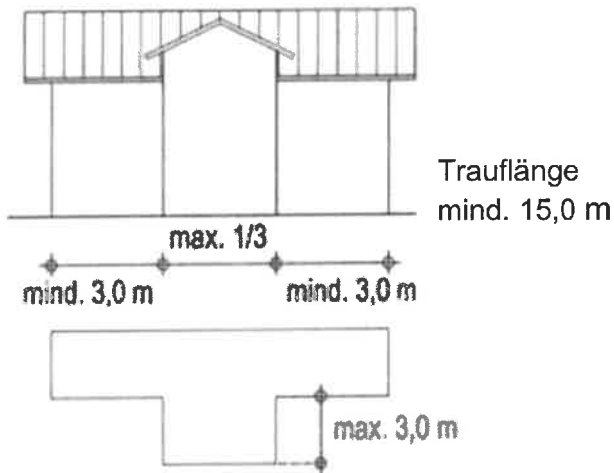
(6) Zwerch-, Quergiebel und Querbauten



- a) Zwerch-, und Quergiebel dürfen nur an Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ausgeführt werden. Zwerchgiebel in der Fassade dürfen dabei die seitliche Traufhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten.



Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade bis max. 3,0 m vortretende Gebäudeteile und dürfen die seitliche Traufhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten.



Sie sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

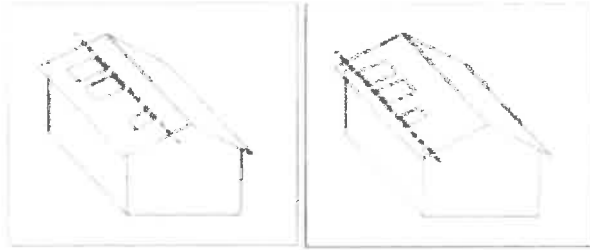
1. Die Länge der Traufe muss mindestens 15,0 m betragen.
2. Der Zwerch- und Quergiebel darf max. 1/3 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.
3. Der Abstand von den Gebäudeecken muss mindestens 3,0 m betragen.
4. Die Dachneigung darf 15° bis 26° betragen.

- b) Das Erscheinungsbild muss sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen und Zwerch- und Quergiebel müssen in Dachneigung, Dacheindeckung dem Material und der Farbe des Gebäudes entsprechen.
An der Fassadenseite von Zwerch- und Quergiebeln dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.), Balkone sind zulässig.

- c) Querbauten:
Querbauten sind Anbauten an das Hauptgebäude, die tiefer als 3,0 m sein dürfen. Sie dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten.

(7) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 2,2 m² fertiges Fenstermaß. Sie sind flächeneben in der Dachfläche in gleichem Abstand zu First oder Traufe anzuordnen. Pro 30 m² Grundfläche des Gebäudes ist ein Dachflächenfenster zulässig. Die maximal zulässige Fläche kann in mehrere Fenster aufgeteilt werden.



(8) Dachüberstände, Vordächer

Gebäude müssen an Giebeln und Traufen außer bei aneinandergebauten Grenzbauten Dachüberstände aufweisen. Gemessen wird bei Vorderkante Dachhaut ohne Dachrinne.

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.

- (9) Stromzuführungen, Telefonkabel und sonstige Leitungen sind auf dem Baugrundstück unterirdisch zu führen.
- (10) 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.
- (11) Oberirdische Tankanlagen sind unzulässig.
- (12) Außentreppen zur Erschließung von Kellergeschossen sind zulässig. Außentreppen zur Erschließung der oberen Geschosse sind unzulässig; Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Einzelfällen nur an der Gebäudelängsseite möglich. Soweit in Hanglagen Keller- oder Untergeschoss teilweise freiliegen, sind Außentreppen in das Gelände zu integrieren. Bei aufgeständerten Terrassen sind nur integrierte Treppen zum Gelände zulässig.

§ 6 - Untergeordnete Bauwerke

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

§ 7 - 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 und Pflanzen zu hinterpflanzen ist. Geschlossene Einfriedungen wie Gabionen, 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 in Verbindung mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler mit einer Höhe von max. 1,50 m sowie Müllboxen) ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Alle Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Anpflanzungen, dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune 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 1,50 m nicht überschreiten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragen.

Bäume und Sträucher, die über 1,80 m Höhe erreichen oder Hochstämme bilden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Abstand von mind. 2,00 m.

§ 8 Gestaltung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren (Solaranlagen)

- (1) Gestaltung von Solaranlagen auf Dächern
 - a) Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sollen vorrangig auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden als Teil der Dachfläche oder integriert („In-Dach-Solarmodule“, Solardachziegel) ausgeführt werden. Sie sollen als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Zur Firstmitte ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Antreppungen und gezackte Ränder insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht erwünscht.
 - b) Aufständierungen und Schrägaufstellungen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nicht zulässig.
 - c) Im Zusammenhang mit Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) die mehr als 2/3 der Dachfläche einnehmen, kann die Dacheindeckung ausnahmsweise an diese angepasst werden. Farbe, Material und Ausführung sind zu bemustern.

(2) Gestaltung von Solaranlagen an Balkonen

Solarbrüstungsmodule an Balkonen sind nur ausnahmsweise zulässig. Farbe, Material und Ausführung sind im Ausnahmeantrag zu bemustern. Sie können nur zugelassen werden wenn sie matt sind, parallel zur Brüstung errichtet und in die Holzbrüstung flächig integriert werden. Eine symmetrische Anordnung am Gebäude ist Voraussetzung.

(3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen

Gebäudeunabhängige Anlagen sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die landschaftsplanerische bzw. gartenbauliche Gestaltung in den Freiflächen Ausnahmen zugelassen werden.

§ 9 - Abweichungen

Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen nach Maßgabe des Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 10 - Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen der Vorschriften nach § 3 Laubbäume beseitigt oder beschädigt, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke nicht begrünt und nicht pflegt, für Neu- und Ersatzpflanzungen keine standortgerechten und vorwiegend heimische Bäume und Sträucher verwendet oder Freiflächen von Grundstücken gestaltet.
2. entgegen der Vorschriften nach § 4 den natürlichen Geländeverlauf durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert, Kellergeschosse freilegt oder Kellerfenster eindeutig oberhalb des Geländes anordnet bzw. errichtet,
3. entgegen der Vorschriften nach § 5 die bauliche Gestaltung ausführt oder verändert,
4. entgegen der Vorschriften nach § 6 Untergeordnete Bauwerke errichtet,
5. entgegen der Vorschriften nach § 7 Einfriedungen errichtet,
6. entgegen der Vorschriften nach § 8 Solaranlagen errichtet

§ 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 25.07.2016 außer Kraft.

Schliersee, den 22.03.2023



Markt Schliersee

[Handwritten Signature]
Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister