

# Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant

Die Gemeinde Farchant erlässt aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO- und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende

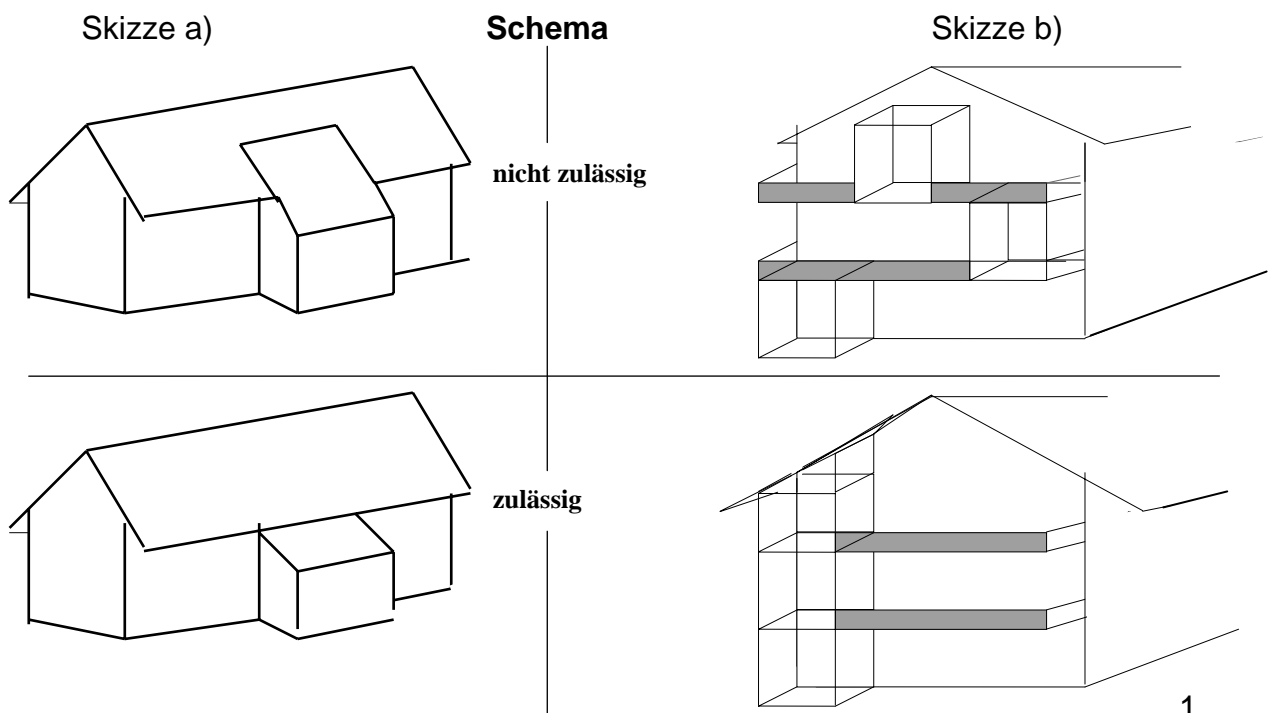
## Gestaltungssatzung für die Außenfassaden und die Dächer der Gebäude in der Gemeinde Farchant

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Anhang 1 in grün dargestellten Bereich. Für den Bereich A gilt die Gestaltungssatzung „Altort“. Die Außenfassaden der Gebäude sowie deren Dächer sind nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Satzung so zu gestalten, dass sie sich an der ortsüblichen traditionellen Art der Bebauung ausrichten.

### § 2 Fassaden

1. **Außenwände** sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden oder in Holz auszuführen. Die Farbgebung der Fassaden hat grundsätzlich in Weißtönen und die der Holzelemente in natürlichen Brauntönen zu erfolgen. Hiervon kann nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe nach Zustimmung durch die Gemeinde abgewichen werden.
2. Die Glasflächen von **Fenster** und **Türen** sind durch waagrechte oder senkrechte Sprossen zu unterteilen, wenn sie mehr als 0,70 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen. Fenster- und Türelemente sind in Weiß- oder Brauntönen auszuführen
3. **Wintergärten** sind Hausanbauten, deren Außenwand- und Dachteile überwiegend aus Glas bestehen. Sie müssen sich gestalterisch gut in die Fassade des Gebäudes einfügen. Sie dürfen nicht in die Dachhaut der Gebäude einschneiden bzw. diese ersetzen (siehe Skizze a). Wintergärten dürfen ebenerdig max. 2,50 m Tiefe erreichen, soweit dies mögliche festgesetzte Baulinien zulassen. Wintergärten, die über mehrere Geschosse an einer Fassade angeordnet werden sollen, müssen in einer lotrechten Front eine gestalterische Einheit bilden (siehe Skizze b).



4. **Balkonbrüstungen** sind in Holz auszuführen. Die Balkonplatten in Beton sind in ihrer sichtbaren Stärke mit Holz zu verkleiden.

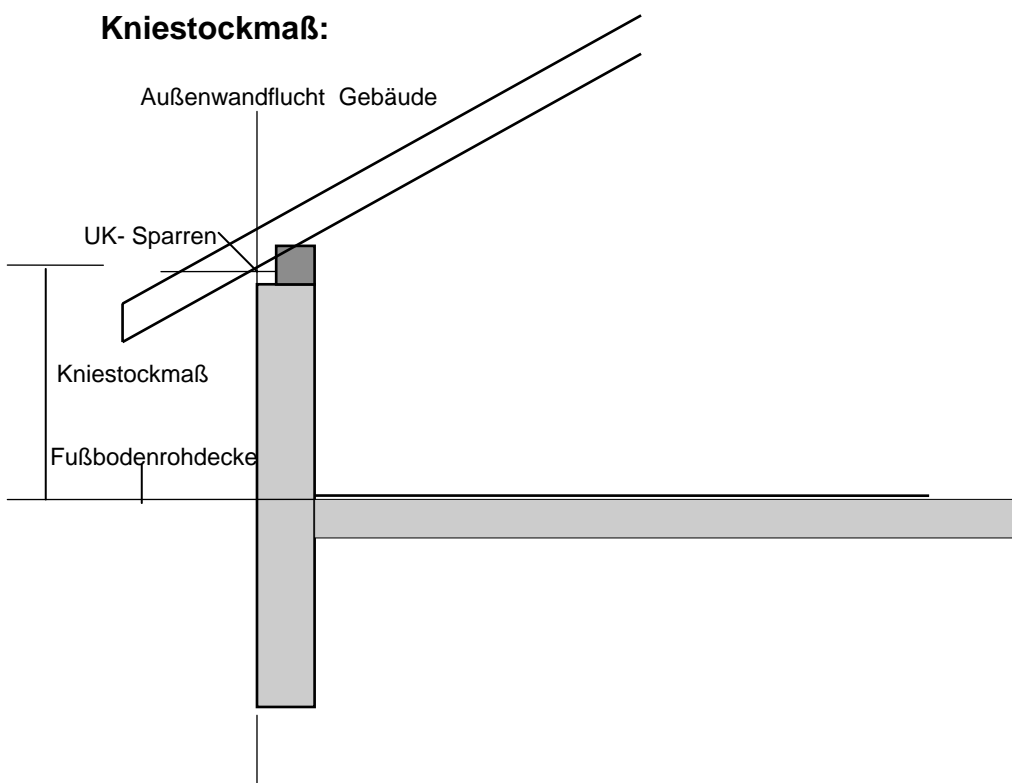
### § 3 Dachgestaltung

1. Es sind grundsätzlich nur **Satteldächer** zulässig. Ans Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude sind auch in Pultdachausführung zulässig.
2. **Dachneigung** zwischen 18° und 26°. Bei Nebengebäuden und Garagen Dachneigung zwischen 12° und 20°.
3. **Dachüberstände** mindestens 0,70 m.
4. **Dacheindeckung** mit **naturreden bis braunen** Ziegeln in gleicher Farbe oder Holzschindeln. Bei vorhandenen Gebäuden unter 18° Dachneigung sowie bei Nebengebäuden und Vordächern kann ausnahmsweise Kupfereindeckung und in Rottönen gestrichene Blecheindeckung oder auch rote oder braune Dachpappschindeln zugelassen werden.
5. **Firstverlauf** über die Giebelmitte und zwar über die längere der beiden Gebäude-seiten.
6. **Kniestockhöhen:**

bei E + D	mindestens	1,20 m
bei E + 1 bis 10 m Hausbreite	höchstens	0,40 m
bei E + 1 über 10m Hausbreite	höchstens	0,60 m

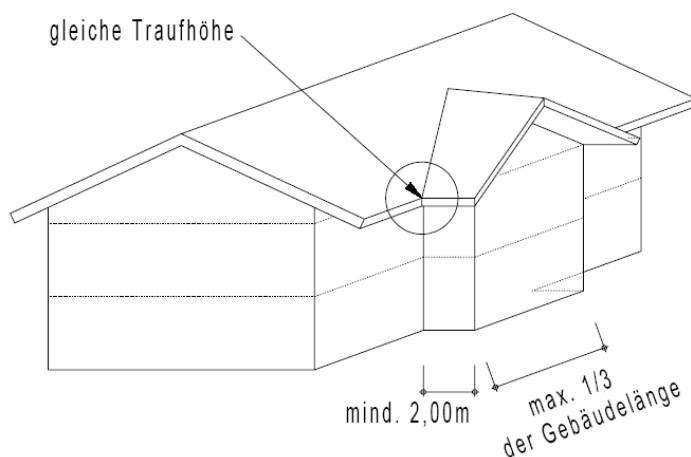
**Der Kniestock wird definiert als das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Unterkante des Sparrens**

#### Kniestockmaß:



7. **Dachgauben**  
Dachgauben sind bei bestehenden Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig. Bei weniger als 30° sind sie unzulässig.
8. **Negative Dachgauben** ( Dacheinschnitte ) sind nicht zulässig.
9. **Dachliegefenster** sind nur zulässig, wenn sie flächeneben in der Dachfläche liegen. Die maximale Größe beträgt pro Fenster (Rahmenaußenmaß) 2 m<sup>2</sup>. Höchstens 5 % der Dachfläche können als Dachfenster ausgeführt werden.
10. **Widerkehren**
  - 10.1 Definition: Widerkehren sind traufseitige Anbauten an den Hauptbaukörper mit gegenläufigem Dach.
  - 10.2. Widerkehren sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
    - 10.2.1 Dachneigung etwa (+/- 2 °) der des Hauptbaukörpers
    - 10.2.2 Breite der Widerkehr max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers
    - 10.2.3 Tiefe der Widerkehr mindestens 2 m über die betreffende Außenwand des Hauptbaukörpers hinaus
    - 10.2.4 Trauflinie höhengleich mit der des Hauptgebäudes
    - 10.2.5 Ansatzpunkte der Widerkehr mindestens 2 m von der Gebäudeecke des Hauptbaukörpers entfernt
    - 10.2.6 nur eine Widerkehr pro Hauptgebäude sowie ansonsten am Gesamtgebäude keine Dachgauben, Quergiebeln oder Zwerchgiebeln.
    - 10.2.7 Die Länge des Hauptbaukörpers muss mindestens 16 m betragen.

"Schema: "



Widerkehr

11. **Quergiebel und Zwerchgiebel**
  - 11.1 Definition: Quergiebel und Zwerchgiebel sind Dachvorbauten bis zur Außenwandflucht; und zwar in Giebelform bzw. in Hausform.

11.2 Unter folgenden Einschränkungen können Quer- und Zwerchgiebel zugelassen werden:

11.2.1 Die Länge des Hauptbaukörpers muss mind. 16,00 m betragen.

11.2.2 Die Dachneigung ist in etwa wie die des Hauptdaches (+/- 2°).

11.2.3 Firsthöhe mindestens 0,30 m tiefer als die des Hauptbaukörpers.

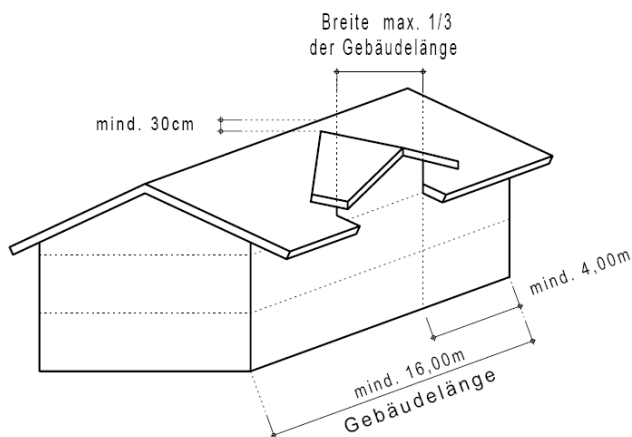
11.2.4 Breite des Quergiebel bzw. des Zwerchgiebel höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers.

11.2.5 Mindestabstand zur Gebäudeecke des Hauptbaukörpers 4 m.

11.2.6 Ausnahmsweise können sie auch bei Kniestockhäusern (E + D bei Kniestockhöhe von 1,20 m bis 1,60 m) unter den o.g. Kriterien zugelassen werden (in diesem Fall gilt 11.2.1 und 11.2.5 nicht).

11.2.7 Nur ein Quergiebel bzw. ein Zwerchgiebel pro Gesamtgebäude.  
Ansonsten keine Gauben und Widerkehren.

**"Schema:"**



Zwerchgiebel

## 12. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen auf den Dachflächen aufliegend angebracht sein (keine Aufständering). 60 % je Dachfläche dürfen mit Photovoltaikmodulen und Solarkollektoren belegt werden. Die Anordnung hat in geschlossenen, rechteckigen Formen zu erfolgen. Auf Nebengebäuden und Garagen bis zu einer Traufhöhe von max. 3 m können ausnahmsweise auch aufgeständerte Anlagen auf Antrag genehmigt werden.

### § 4 Einfriedungen:

Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gesamtgebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Hecken an öffentlichen Straßen dürfen nicht höher als 2,00 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 sowie aus Schilfrohmatten sind unzulässig. Gabionen sind unzulässig.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind einfache, landwirtschaftsgerechte sowie offene sockellose Einfriedungen (z.B. Stangengeländer, Holzpfosten mit Spann-

draht etc. ) nur ausnahmsweise zulässig. An öffentlichen Straßen sind Stacheldrahtzäune unzulässig.

### **§ 5 Geländeauffüllungen und Abgrabungen**

Baugrundstücke sind in ihrer natürlichen Geländestruktur zu erhalten. Geländeauffüllungen und Abgrabungen werden nur dann gestattet, soweit sich dies zur Anpassung an die Erdgeschosshöhe oder Terrassen der Wohngebäude ergibt und dabei keine Abstufung zum Nachbargrundstück entsteht.

### **§ 6 Anforderungen bei besonderen städtebaulichen Situationen**

Im alten Ortskern sowie bei besonderen ortsgestalterischen Situationen können abweichende Anforderungen gestellt werden, soweit dies dem Ortsbild dient.

### **§ 7 Abweichungen**

Von den Bestimmungen dieser Satzung sind Abweichungen möglich. Ausnahmsweise können Abweichungen aus Gründen des Denkmalschutzes, städtebaulichen, ökologischen und energiesparenden Gründen gewährt werden.

### **§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind.

### **§ 9 Bewehrungsvorschrift, Ordnungswidrigkeit**

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € bewehrt werden.

### **§ 10 Inkrafttreten.**

Diese Satzung tritt eine Woche nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Farchant vom 11.11.2004 außer Kraft.

Farchant, den 31.3.2009  
Gemeinde Farchant

Wohlketzetter  
1. Bürgermeister