

Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant

Die Gemeinde Farchant erlässt aufgrund Art. 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende

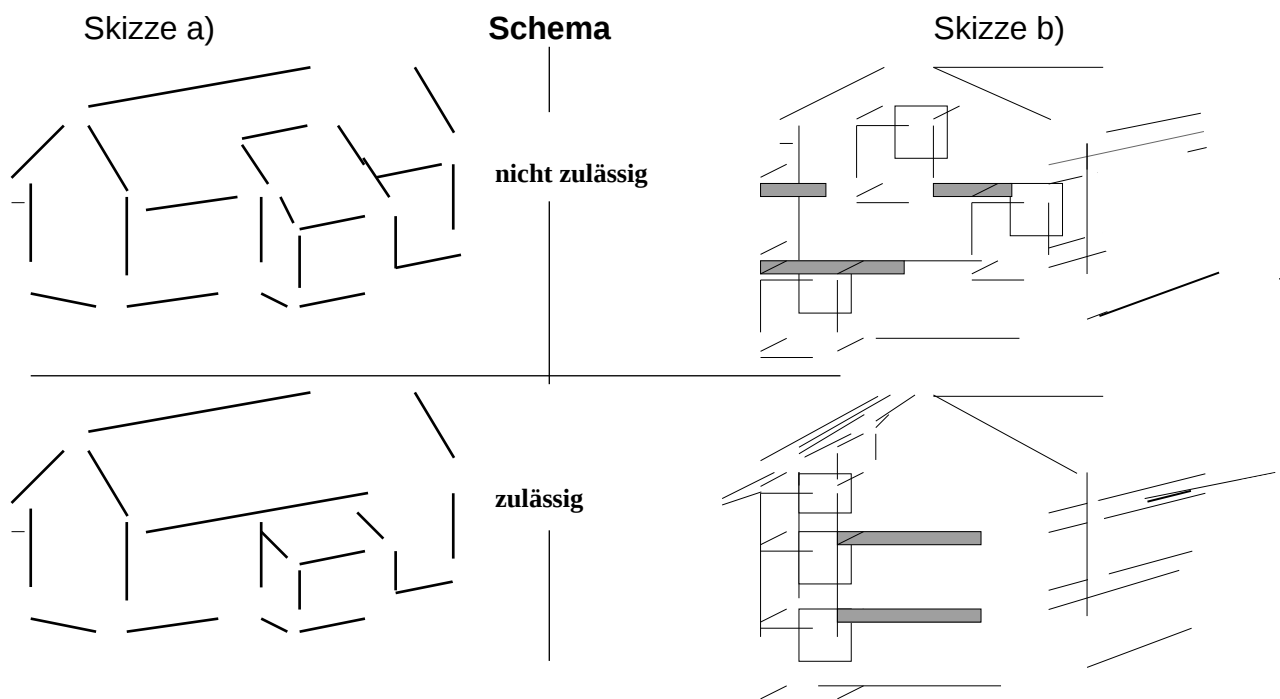
Gestaltungssatzung für die Außenfassaden und der Dächer der Gebäude in der Gemeinde Farchant

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten Gemeindebereich. 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 unter 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 m² Fläche aufweisen.
3. **Wintergärten** sind Hausanbauten, deren Außenwand- und Dachteile überwiegend aus Glas bestehen. Sie müssen sich gestalterisch gut in die Fassade des Gebäudes einfügen. Die sichtbare Tragkonstruktion ist in Holz auszuführen. 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.

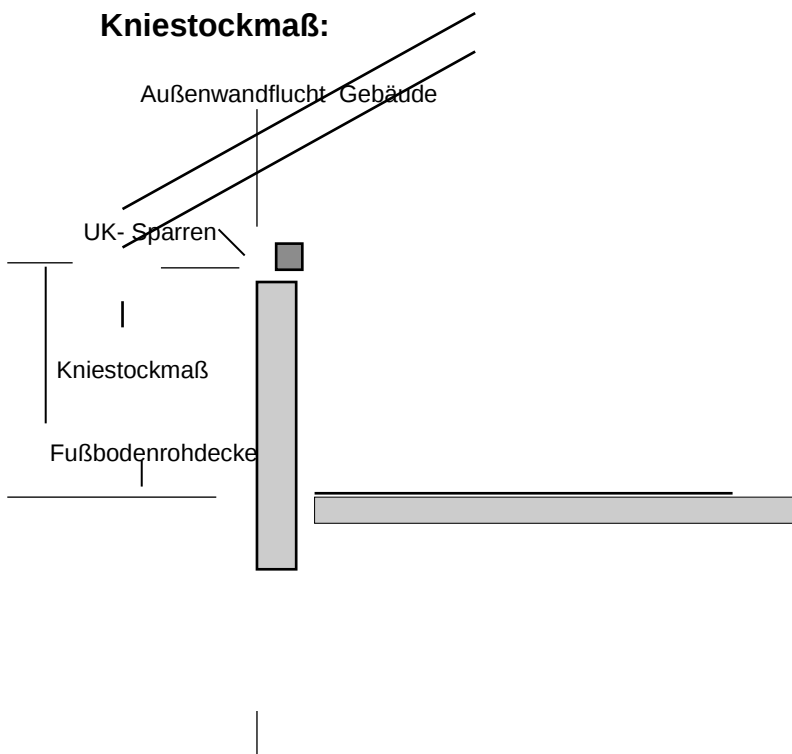
§ 3 Dachgestaltung

1. Es sind nur **Satteldächer** zulässig.
2. **Dachneigung** zwischen 20° und 26°.
3. **Dachüberstände** mindestens 0,70 m.
4. **Dacheindeckung** mit **naturroten 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 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 Dachneigungen über 30° zulässig. Bei Dachneigungen zwischen 24° und 30° sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Form, Abmessung, Anzahl und Gestaltung gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen. Bei weniger als 24° sind sie unzulässig.

8. **Negative Dachgauben** (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

9. **Dachliegefenster** sind nur zulässig, wenn sie flächeneben in der Dachfläche liegen.

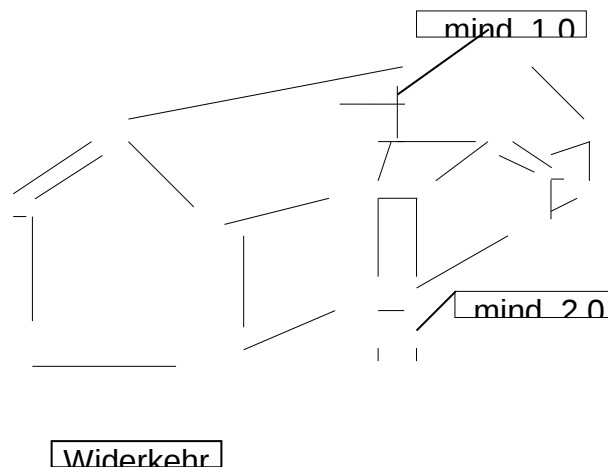
10. Widerkehren

Definition: Widerkehren sind traufseitige Anbauten an dem Hauptbaukörper mit gegenläufigem Dach.

Widerkehren sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung etwa der des Hauptbaukörpers
 - Breite der Widerkehr max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers
 - Tiefe der Widerkehr mindestens 2 m über die betreffende Außenwand des Hauptbaukörpers hinaus
 - Firsthöhe der Widerkehr nicht höher als 1 m unter dem First des Hauptbaukörpers
 - Trauflinie höhengleich mit der des Hauptgebäudes
 - Ansatzpunkte der Widerkehr mindestens 2 m von der Gebäudeecke des Hauptbaukörpers entfernt
- nur eine Widerkehr pro Hauptgebäude sowie ansonsten am Gesamtgebäude keine Dachgauben, Quergiebeln oder Zwerchgiebeln.

"Schema: "



11. Quergiebel und Zwerchgiebel

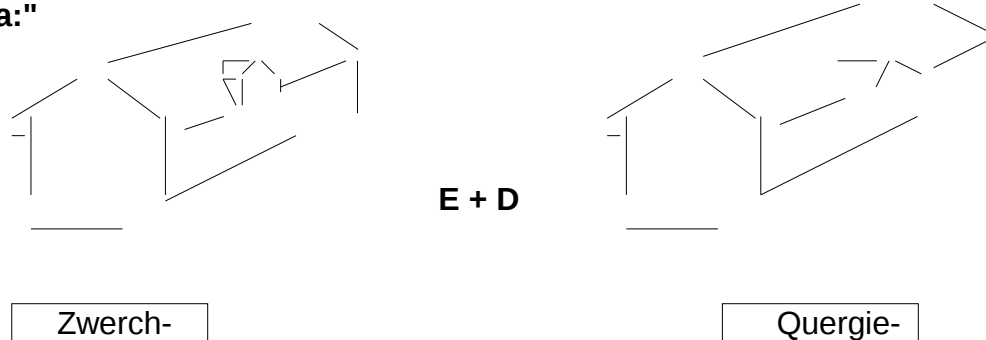
Definition: Quergiebel und Zwerchgiebel sind Dachvorbauten bis zur Außenwandflucht; und zwar in Giebelform bzw. in Hausform.

Quergiebel und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Sie können ausnahmsweise bei Kniestockhäusern (E + D bei Kniestockhöhe von 1,20 m bis 1,60 m) unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- etwa gleiche Dachneigung wie das Hauptdach
- Firsthöhe mindestens 1 m tiefer als die des Hauptbaukörpers
- Breite des Quergiebels bzw. des Zwerchgiebels höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge des Hauptbaukörpers
- nur ein Quergiebel bzw. ein Zwerchgiebel pro Gesamtgebäude. Ansonsten keine Gauben und Widerkehren.

"Schema:"



§ 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 2,00m 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 Schilfrohrmatten sind unzulässig.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind einfache, landwirtschaftsgerechte sowie offene sockellose Einfriedungen (z.B. Stangengeländer, Holzpfosten mit Spanndraht 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 sind nur dann zu gestatten, soweit sich dies zur Anpassung an die Erdgeschosshöhe oder Terrassen der Wohngebäude ergibt und dabei keine Abstufung zum Nachbargrundstück erfolgt.

§ 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 bei landwirtschaftlichen Gebäuden sowie in Gewerbegebieten.

§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen

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

§ 9 Bewehrungsvorschrift, Ordnungswidrigkeit

Zu widerhandlungen 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 31.01.1996 außer Kraft.

Farchant, den 11.11.2004
Gemeinde Farchant

- L i d l -
1. Bürgermeister