

Die Gemeinde Schwangau erlässt aufgrund des Art. 81 Abs.1 und 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 499, BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert am 25.02.2010, S. 66) und der Art. 23 bis 27 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert mit Gesetz vom 27.07.2009, S. 400) folgende

Satzung über örtliche Bauvorschriften

für

- a) besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes**
- b) Notwendigkeit oder Verbot und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

in der Gemeinde Schwangau

Vom 15.02.2012

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für Bauvorhaben innerhalb von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB).
- (2) Sie gilt für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Unterhaltung von genehmigungspflichtigen, nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Einfriedungen in der Gemarkung Schwangau.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Sind in einem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder Satzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Festsetzungen getroffen, die dieser Satzung entgegenstehen, so bleiben sie von dieser Satzung unberührt.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach ihrer Form (Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung) zueinander passen. Die Werkstoffe und Farben müssen den wesentlichen Merkmalen der heimischen Bauweise entsprechen.
- (2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie sich in das Straßen- und Ortsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung einfügen. Insbesondere sind unverputztes Ziegelwerk, Betonsteine, Wellblech, Kunststoffverkleidungen, farbige Kunststoffplatten für Dächer, äußere Schutz- und Trennwände, polierte Steine und glasierte Platten an Außenfronten unzulässig.
- (3) Bauliche Anlagen sind bei gegensätzlichem Grenzbau bzgl. Länge, Wandhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung, Werkstoffe, Materialien und Farben in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten. Doppel- und Reihenhäuser sind gleichzeitig zu errichten.
- (4) Fassadenmalereien, Fensterfriese und Werbeschriftzüge an den Außenwänden sowie deren Beleuchtung sind auf die Umgebung abzustimmen und dürfen das Gebäude nicht überlasten.

§ 4

Regelung zu Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

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 mit mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen,
- b) in sonstiger Form im Innenbereich (z.B. Masten) errichtet werden und nicht unter Buchstabe a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (incl. Träger).

§ 5

Oberirdische Leitungen

Alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

§ 6 Außenwände und Fassadengestaltung

- (1) Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden und Außenwände mit gedämpften Anstrich zulässig. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden.
- (2) Garagen- und Stellplatzüberdachungen müssen mit gleichem Material ausgeführt sein, wie die Bedachung des Hauptgebäudes.
- (3) Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
- (4) Im übrigen sind Außenverblendungen und –verkleidungen nur in Holz zulässig.

§ 7 Dachgestaltung

- (1) Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 26° zulässig. Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude dürfen nur mit Sattel- oder Pultdächern errichtet werden; bei Pultdächern darf die Dachneigung maximal 15° betragen.
Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die besondere Dachform und/oder die besondere Dachneigung sich besser in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügt.
- (2) Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden an der Giebelseite mindestens 1,50 m und an der Traufseite mindestens 1,20 m, bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 0,60 m betragen.
Ausnahme: Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand entlang der Grenze entfallen.
- (3) Bei einem gegensätzlichen Grenzanbau von Garagen und Stellplatzüberdachungen ist die Errichtung eines gemeinsamen Satteldaches, giebelseitig zur Straßenseite, bis zu einer Breite von 4,0 m je Grenzgarage zulässig.
- (4) Pro Dachseite eines Gebäudes bzw. Hauses ist max. 1 Dachaufbau / Quergiebel / Wiederkehr usw. oder max. 2 einheitliche Dachgauben (Satteldach- oder Flachdachgauben), bei Doppelhäusern max. 2 Dachaufbauten / Quergiebel / Wiederkehre, usw. zulässig, sofern er sich in die Dachgestaltung einfügt. Die Giebelhöhe muss hierbei mindestens 0,30 m unter der Giebelhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Breite eines Quergiebels muss mindestens $\frac{1}{4}$ der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist eine Einigung unter den Eigentümern weitere Voraussetzung für eine Genehmigung. Dachgauben dürfen zusammen max. $\frac{1}{3}$ der Dachlänge haben (maßgeblich ist jeweils die Länge der senkrechten Frontwand der Gaube(n)).
Andere Gestaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 8 Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern grundsätzlich mit Dachziegeln oder Betondachplatten in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln oder mit Kupferblech ist zulässig.
- (2) Pultdächer können auch mit Blech eingedeckt werden. Ansonsten kann eine Blecheindeckung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

§ 9 Fenster, Türen und Schaufenster

Die Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken. Fenster sollen Fensterläden und entsprechende Gliederungen (z.B. Sprossen) haben.

§ 10 Balkone

Balkone sollen über den Dachüberstand nicht hinausragen.

§ 11 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen dürfen nur in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden. Zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von 5,00 m Länge einzuhalten; bei Stellplatzüberdachungen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 2,00 m ausreichend.
- (2) Für die Anzahl der erforderlichen und somit herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) sind die „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Schwangau (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

§ 12 Gärten und Zufahrten

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nur befestigt werden, sofern dies zwingend zur Anlegung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen erforderlich ist. Grundsätzlich ist der Anteil von versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und auch nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Bei einer Versiegelung sind landschafts- und wassergebundene Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen oder rasenverfugtes Pflaster) zu ver-

wenden.

§ 13 Einfriedungen und Hecken

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und seitliche Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßensbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf einschließlich Sockel 1,20 m (an einer öffentlichen Verkehrsfläche gemessen ab Fahrbahnoberkante, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemessen ab Geländeoberkante) nicht überschreiten. Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen, soweit die Sicht behindert wird.
- (2) Einfriedungen aus Mauerwerk und Beton (mit Ausnahme von Beton- und Mauerwerkspfosten) sowie geschlossenen Bretterwänden, Kunststein, Kunststoff, Stacheldraht, Wabenbetonsteinen, Platten und Eisenstäben sind unzulässig.
- (3) Drahtgitterzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zulässig.
- (4) Das Aufstellen von Schilfrohr- und Kunststoffmatten auch hinter Einfriedungen ist unzulässig.
- (5) Einfriedungen und Hecken sind stets ordnungsgemäß zu unterhalten.
- (6) Abweichungen können ausnahmsweise z.B. aus Schallschutzgründen zugelassen werden.

§ 14 Immissionsschutzmaßnahmen / Landwirtschaft

- (1) Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.
- (2) Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

§ 15 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO auf schriftlichen und fachlich begründeten Antrag Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Schwangau zugelassen werden.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 Abs.1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € (in Worten: fünfhunderttausend Euro) belegt werden.