



Ortsgestaltungssatzung (OGS)

der Gemeinde Farchant

Gemeinderatsbeschluss: 25.08.2022

Anschlag an die Amtstafel: 26.08.2022

Inkrafttreten: 06.09.2022

Die Gemeinde Farchant erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

Die Gemeinde Farchant setzt sich zum Ziel, ihren bodenständigen, dörflichen und traditionellen Charakter zu erhalten. Hierbei will die Gemeinde Farchant durch gestalterische, planerische und regelnde Maßnahmen sein regionaltypisches Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seinen unterschiedlichen baulichen Merkmalen bewahren, erhalten, verbessern und Fehlentwicklungen verhindern. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für künftige Bebauungen. Des Weiteren sollen in Farchant für die Zukunft ein nachhaltiger, zeitgemäßer und qualitätsvoller Lebensraum sowie eine homogene Dorfstruktur ermöglicht werden.

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung
- § 3 Grundlegende Form und Abmessung von Baukörpern
- § 4 Fassaden-, Fenster- und Türgestaltungen
- § 5 Dachgestaltung
- § 6 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung
- § 7 Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen
- § 8 Einfriedungen und Hecken
- § 9 Geländeauffüllungen und Abgrabungen
- § 10 Stellplätze
- § 11 Abweichungen
- § 12 Ordnungswidrigkeit
- § 13 Datenschutz
- § 14 Inkrafttreten

Anhang

- Lageplan mit Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Anhang 1 in grün dargestellten Bereich. Für den im Anhang 1 in rot dargestellten Bereich gilt die Gestaltungssatzung „Altort“.

Des Weiteren sind ausgenommen die in der Anlage 1 in gelb dargestellten Bereiche der Gewerbegebiete. Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung

Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander, sowie nach Werkstoff und Farbe gut zu gestalten und entsprechend der ortsüblichen traditionellen Bauweise auszuführen.

Bauliche Anlagen sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung sowie in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Grenzbauten sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 3 Grundlegende Form und Abmessung von Baukörpern

Gebäude sind in einfacher rechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Bei Gebäuden muss die Traufseite länger sein als die Giebelseite und ein Seitenverhältnis von mindestens 1:1,1 aufweisen.

Anbauten jeder Art, wie auch Querbauten, Wintergärten und Erker müssen sich in Form und Maß spürbar dem Hauptgebäude unterordnen. Derartige Anbauten sind außerdem nur zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Baumaterial, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp (Bild, Charakter) des Hauptgebäudes abgestimmt ist.

Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFFB) darf bei Haupt- und Nebengebäuden höchstens 45 cm über dem natürlichen Gelände am ungünstigsten Punkt talseits liegen.

§ 4 Fassaden-, Fenster- und Türgestaltungen

§ 4. 1. Außenwände

Außenwände sind senkrecht zu errichten und zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden oder in Holz auszuführen. Fenster und Türen dürfen nicht durch Fassadenelemente überbaut und verdeckt werden. Die Fenster und Türen müssen in ihrer Form klar erkennbar bleiben.

§ 4.2. Farbgebung

Die Farbgebung der verputzten Fassade hat in Weißtönen zu erfolgen. Die Farbgebung der Holzelemente hat in natürlichen Brauntönen zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden.

§ 4.3. Fenster- und Türgestaltungen

Die Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Form, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken und haben der heimischen Bauweise gerecht zu werden. Die Wandflächen sollen deutlich überwiegen.

Die Glasflächen von Fenster und Türen sind durch waagrechte oder senkrechte Sprossen zu unterteilen, wenn sie mehr als 1,2 m² Fläche aufweisen.

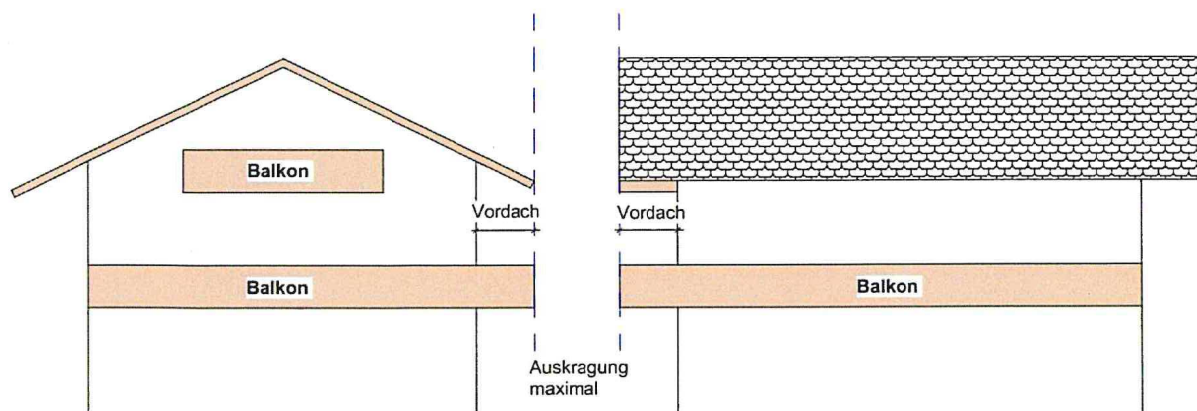
Fenster- und Türelemente sind in Weiß- oder Brauntönen auszuführen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und können ohne Unterteilung ausgeführt werden. Sie müssen jedoch in einem harmonischen Verhältnis zur Größe des Baukörpers stehen.

§ 4.4. Balkongestaltung

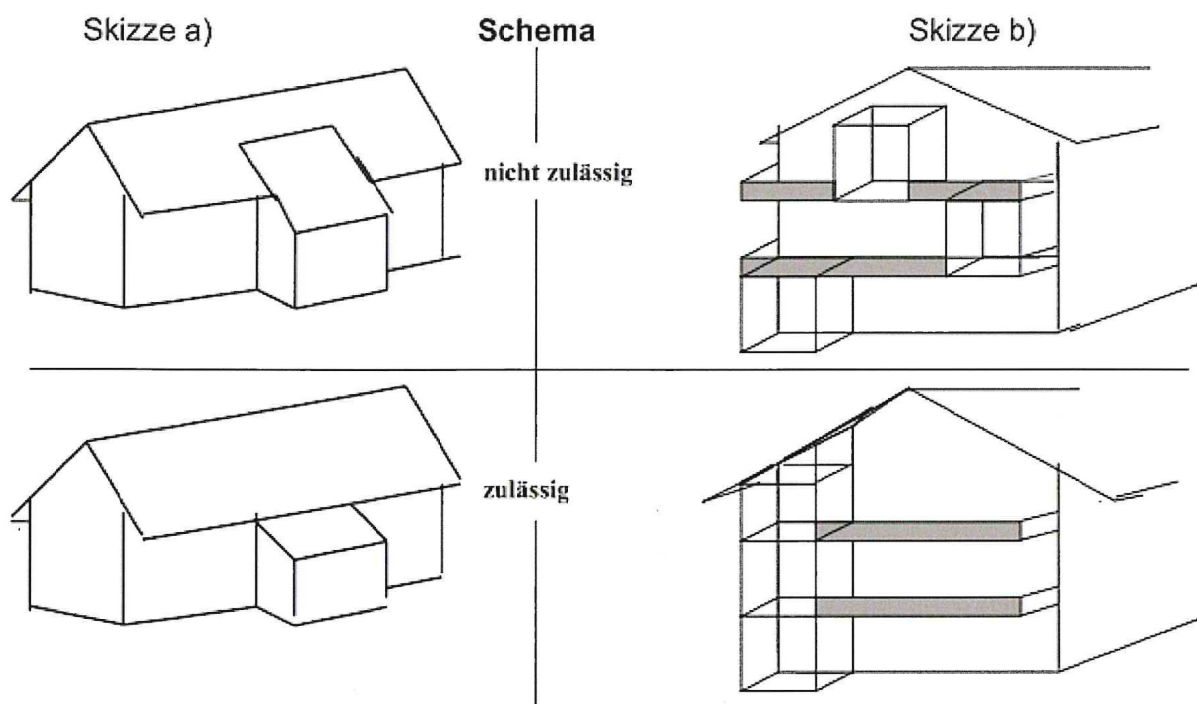
Balkonbrüstungen sind in Holz in senk- oder waagrecht Form auszuführen. Balkonplatten aus Beton sind auf ihren Stirnseiten mit Holz zu verkleiden. Das Verglasen von Balkonen ist unzulässig. Balkone dürfen maximal bis zum Vordach auskragen.

Skizze:



§ 4.5. Wintergärten

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 Baugrenzen zulassen. Wintergärten, die über mehrere Geschosse an einer Fassade angeordnet werden sollen, müssen in einer lotrechten Front eine gestalterische Einheit bilden (siehe Skizze b).



§ 5 Dachgestaltung

§ 5.1. Dachform

Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig. An das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude sind auch in Pultdachausführung zulässig. Hierbei ist der First des Pultdachs an das Hauptgebäude anzubauen.

Bei Hauptgebäuden hat der Firstverlauf nur giebelmittig zu erfolgen.

§ 5.2. Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude hat zwischen 18° und 26° zu betragen.

Die Dachneigung für Garagen und Nebengebäude hat zwischen 12° und 26° zu betragen.

§ 5.3. Dachüberstände

Der Dachüberstand für Hauptgebäude muss an den Giebelseiten min. 1,00 m und an den Traufseiten min. 0,70 m betragen.

Der Dachüberstand für Garagen und Nebengebäude hat min. 0,50 m zu betragen.

Für Grenzbebauungen ist ein Dachüberstand an der Grundstücksgrenze nicht erforderlich.

§ 5.4. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung hat mit naturroten bis braunen Ziegeln in gleicher Farbe oder mit Holzschindeln zu erfolgen. Bei vorhandenen Gebäuden unter 18° Dachneigung sowie bei Nebengebäuden und Vordächern wird eine Kupfereindeckung und eine in Braun- oder Rottönen gestrichene Blecheindeckung oder auch rote oder braune Dachpappschindeln zugelassen.

§ 5.5. Kniestockhöhe

Der Kniestock wird definiert von Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren in der Außenwandflucht. Bei entkoppelten Dachstühlen gilt die Verlängerung des innenliegenden Sparrens.

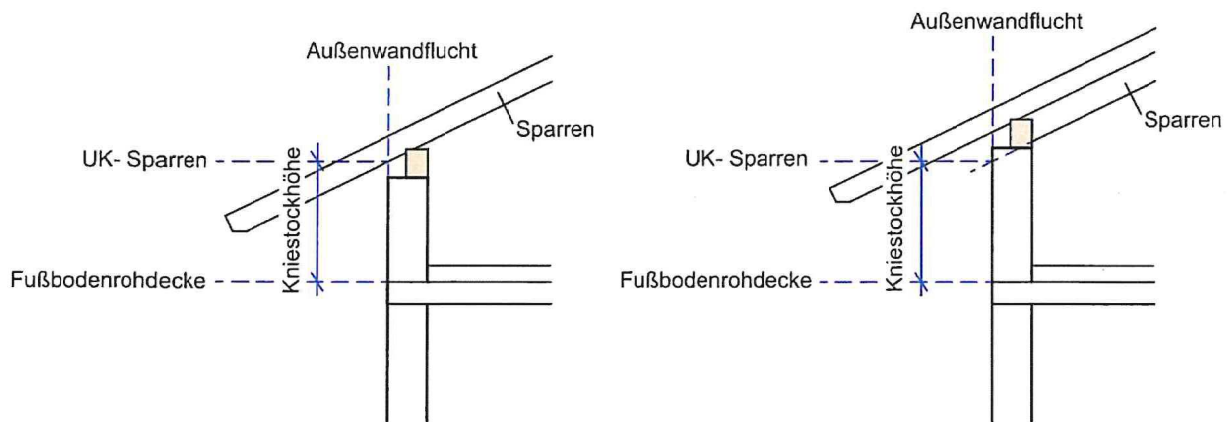
Die Kniestockhöhe wird für E+D mit mindestens 1,20 m und maximal 2,20 m festgesetzt.

Für Hauptgebäude mit E+1+D darf das Kniestockmaß nur so gewählt werden, dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht.

Die Kniestockhöhe für Hauptgebäude mit E+1+D wird mit höchstens 1,10 m festgesetzt.

Bei Garagen und sonstigen erdgeschossigen Nebengebäuden ist nur eine Fußpfette mit einer Höhe von max. 40 cm zulässig.

Skizze:

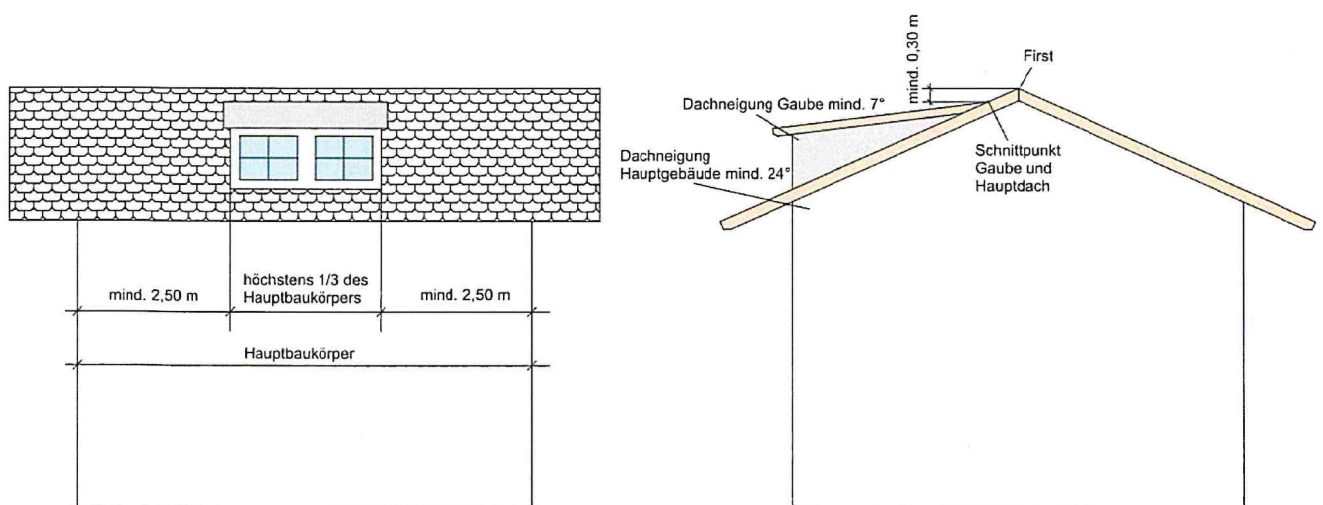


§ 5.6. Dachgauben

Dachgauben sind unter folgender Voraussetzung zulässig:

- Die Dachneigung des Hauptgebäudes hat min. 24°.
- Der Mindestabstand der Gaube zur Außenwand der Gebäudegiebelseite muss min. 2,50 m betragen.
- Die Dachneigung der Gaube hat min. 7° zu betragen.
- Der Schnittpunkt der Dachhaut von Hauptdach und Gaube hat min. 0,30 m unterhalb des Firstes zu liegen.
- Die Gesamtbreite der Gauben darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Skizze:



§ 5.7. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (negative Gauben) sowie auch teilnegative Gauben und Dachflächenabstufungen sind nicht zulässig.

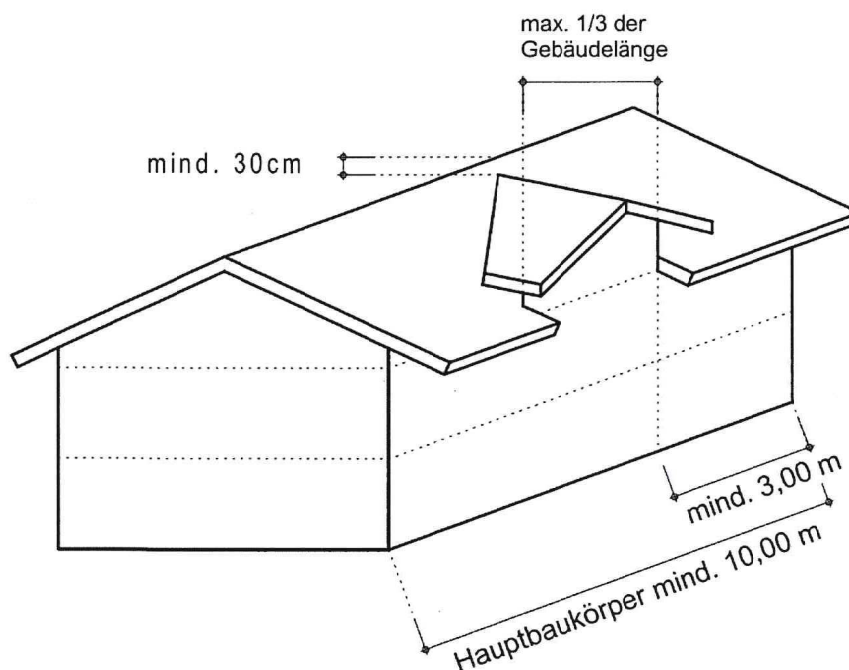
§ 5.8. Quergiebel und Zwerchgiebel

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

Unter folgenden Einschränkungen können Quer- und Zwerchgiebel zugelassen werden:

- Die Länge des Hauptbaukörpers muss mind. 10,00 m betragen.
- Die Dachneigung ist in etwa wie die des Hauptdaches (+/- 2 °).
- Die Firsthöhe muss mindestens 0,30 m tiefer als die des Hauptbaukörpers sein.
- Die Breite des Quergiebels bzw. des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Der Mindestabstand zur Gebäudeecke des Hauptbaukörpers muss 3,00 m betragen.
- Bei Kniestockhäusern (E + D bei Kniestockhöhe von 1,20 m bis 2,20 m) sind unter den o.g. Kriterien Quer- und Zwerchgiebel zugelassen. Hierbei ist keine Mindestlänge des Hauptbaukörpers von 10,00 m erforderlich.
- Es ist nur ein Quergiebel bzw. ein Zwerchgiebel pro Gesamtgebäude zulässig.
- Weitere Gauben und Widerkehren sind nicht zulässig.

Skizze:



Ab einer Länge von mindestens 24,00 m des Hauptbaukörpers kann ein zweiter Quergiebel bzw. Zwerchgiebel zugelassen werden. Die Breite der beiden Giebel beträgt in Summe höchstens $\frac{1}{3}$ der Gesamtlänge des Hauptbaukörpers. Die Höhenlage und die Breite beider Giebel sind symmetrisch auszuführen. Der Mindestabstand zwischen den Giebeln entspricht einer Giebelbreite eines Quer- oder Zwerchgiebels.

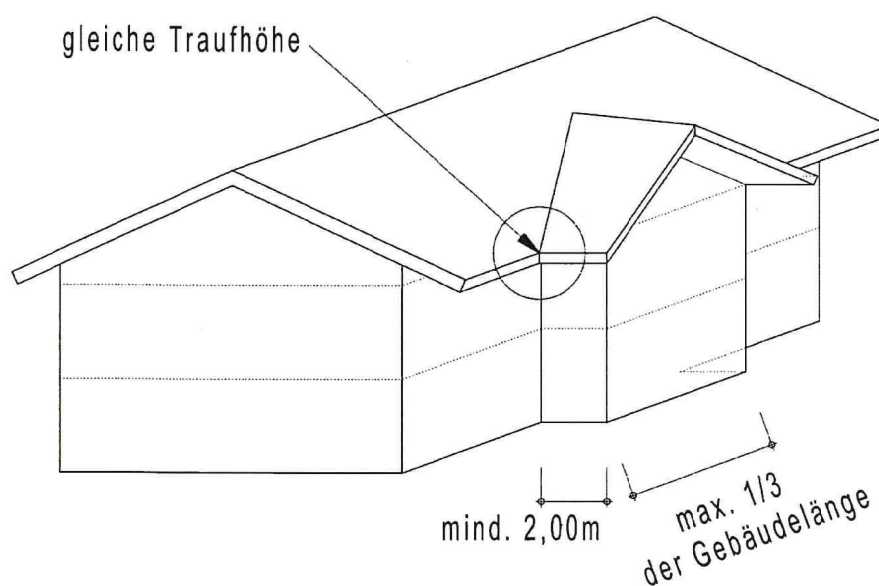
§ 5.9. Widerkehren

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

Widerkehren sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Dachneigung muss etwa ($\pm 2^\circ$) der des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Breite der Widerkehr darf max. $\frac{1}{3}$ der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Tiefe der Widerkehr muss mindestens 2,00 m über die betreffende Außenwand des Hauptbaukörpers hinausragen.
- Die Trauflinie muss höhengleich mit der des Hauptgebäudes sein.
- Die Ansatzpunkte der Widerkehr müssen mindestens 2,00 m von der Gebäudeecke des Hauptbaukörpers entfernt sein.
- Die Länge des Hauptbaukörpers muss mindestens 12,00 m betragen.
- Es ist nur ein Quergiebel bzw. ein Zwerchgiebel pro Gesamtgebäude zulässig.
- Weitere Gauben und Widerkehren sind nicht zulässig.

Skizze:



§ 5.10. Dachliegefenster

Dachliegefenster sind nur zulässig, wenn sie flächeneben in der Dachfläche liegen. Die maximale Größe beträgt pro Fenster (Rahmenaußenmaß) 4,00 m². Höchstens 10% der Dachfläche können als Dachfenster ausgeführt werden.

§ 6 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen auf den Dachflächen aufliegend angebracht sein (keine Aufständering). Die Anordnung hat in geschlossenen, rechteckigen Formen zu erfolgen. Es darf sich kein Überstand zum Dachabschluss ergeben. Auf Nebengebäuden und Garagen bis zu einer Traufhöhe von max. 3,00 m können ausnahmsweise auch aufgeständerte Anlagen auf Antrag genehmigt werden.

§ 7 Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen

Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Antennen, Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig, wenn sie auf oder an Gebäuden mit mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen. Freistehende Antennen, Sende- und Empfangsanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 3,00 m (inkl. Träger) zulässig.

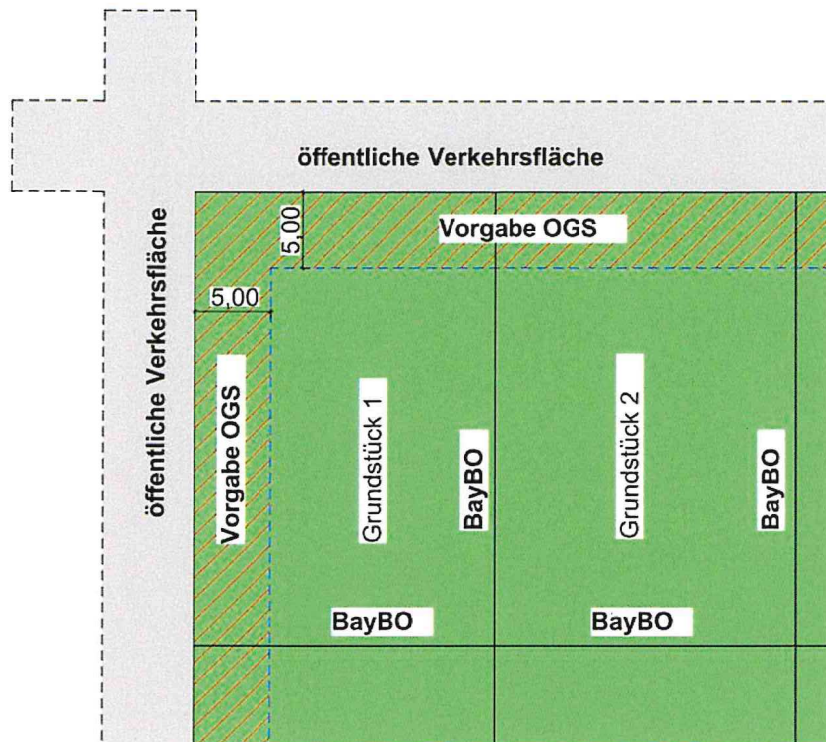
Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist laut Rahmenplanung nur in den für Mobilfunkanlagen vorgesehenen Standorten zulässig. Die Gemeinde Farchant verweist für die Errichtung von Mobilfunkanlagen auf die Rahmenplanung für eine schonende und effiziente Mobilfunkversorgung, die am 15.07.2021 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

§ 8 Einfriedungen und Hecken

Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. Entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie in einem parallelen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gelten folgende Vorgaben: Die Einfriedungshöhe von 1,20 m einschließlich Sockel darf nicht überschritten werden. Hecken dürfen nicht höher als 2,00 m sein und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden sowie aus Schilfrohrmatten sind unzulässig. Gabionen sind unzulässig.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind einfache, landwirtschaftsgerechte sowie offene sockellose Einfriedungen (z.B. Stangengeländer, Holzpfosten mit Spanndraht etc.) zulässig. An öffentlichen Straßen sind Stacheldrahtzäune unzulässig.

Skizze:



§ 9 Geländeauffüllungen und Abgrabungen

Baugrundstücke sind in ihrer natürlichen Geländestruktur zu erhalten. Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m zulässig, soweit sich dies zur Anpassung an die Erdgeschosshöhe oder Terrassen der Wohngebäude ergibt und dabei keine Abstufung zum Nachbargrundstück entsteht.

§ 10 Stellplätze

Der Stellplatznachweis bemisst sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils aktuellsten Fassung.

§ 12 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen als der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Farchant zugelassen werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeit

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Art 79 BayBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden.

§ 14 Datenschutz

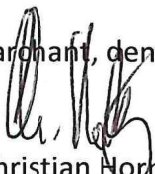
Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten der Gemeinde Farchant und über Ihre Rechte nach dem Bayerischen Datenschutzgesetz und der Datenschutzgrundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte den Informationsschreiben der Verwaltung. Die Informationen finden Sie unter www.gemeinde-farchant.de oder erhalten Sie bei der Verwaltung.

Die in dieser Satzung beschriebene Datenverarbeitung erfolgt nach den jeweils gültigen Rechtsgrundlagen (BayDSG i.V.m. der DSGVO) und ausschließlich zu dem in der Satzung festgelegten Zweck. Eine Zweckänderung bedarf ausdrücklich der Einwilligung des Betroffenen.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 06.09.2022 in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt damit die bisherige Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Farchant vom 31.09.2009 samt ihren Änderungen außer Kraft.

Farchant, den 26.08.2022


Christian Hornsteiner
Erster Bürgermeister



Anhang 1

Lageplan mit Geltungsbereich zur
"Ortsgestaltungssatzung" und "Ortsgestaltungssatzung
Altort"

- Geltungsbereich Ortsgestaltungssatzung
- Geltungsbereich Ortsgestaltungssatzung Altort
- ausgenommen Gewerbegebiete

Farchant, den 26.08.2022

Christian Hornsteiner
Erster Bürgermeister

