

Begründung zur Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Sachsenkam



1.0 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung

Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung ist durch gestalterische Reglementierung das Ortsbild der Gemeinde Sachsenkam mit seinen örtlichen baukulturellen Wurzeln grundlegend zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die steigenden Grundstückspreise der letzten Jahre führen aufgrund der prosperierenden Metropolstadt München bis an den peripheren Einzugsbereichen zu einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Im Sinne eines ganzheitlichen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Eindämmung des „Flächenfraßes“ durch Nachverdichtung und Innenentwicklung steigt in den letzten Jahren die Nachfrage nach Querbauten um die baurechtlich geforderten Belichtungsverhältnisse zum Ausbau von Dachflächen erreichen zu können.

Die Vielfalt an unterschiedlichen Querbauten, deren Varianz und Kombinationsmöglichkeiten bedrohen dabei das über Jahrhunderte geprägte Landschaftsbild mit seinen ruhigen Dachlandschaften.

Das Ortsbild der Gemeinde Sachsenkam ist derzeit durch ein fast vollständiges Fehlen von Dachaufbauten im Sinne der hier getroffenen Satzungsregelungen gekennzeichnet. Die Gemeinde Sachsenkam möchte dieses Ortsbild zum einen soweit wie möglich erhalten, zum anderen entsprechenden Bauwünschen potenzieller Bauwerber zumindest in maßvoller Umfang entgegen kommen. Daher hat sich die Gemeinde Sachsenkam dazu entschieden, die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Sinne der Ortsgestaltungssatzung auf einen Dachaufbau je Gebäude zu beschränken. Dies ist nach Ansicht der Gemeinde Sachsenkam ein geeigneter Kompromiss, um zum einen eine Erhaltung des derzeitigen Ortsbilds im Bereich der Dachgestaltung zu ermöglichen und zum anderen auch entsprechende Bauwünsche potenzieller Bauwerber maßvoll berücksichtigen zu können.

Des Weiteren nehmen in den letzten Jahren Tendenzen aus der alpinen Tourismusarchitektur sowie der Einfluss städtischer und aus fremden Kulturlandschaften stammender Bauformen (Bsp. „Toskana-Haus“, Naturstamm-Blockhäuser, Typ Alpenchalet usw.) stetig zu. Diese individuellen und beliebigen Bauformen sind fremdartig adaptierte Stilformen und Ausdruck aktueller subjektiver Geschmacksverwirklichung.

Sie ordnen sich nicht dem vorherrschenden kulturellen Kontext unter und besitzen keinen lokalen, kulturellen oder historischen Hintergrund.

Damit wird eine ernsthafte Weiterentwicklung gewachsener vernakulärer Architektur verhindert und zur Verfälschung der gewachsenen örtlichen Baukultur beigetragen.

2.0 Ziele der Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde will durch die Satzung ihr über Jahrhunderte entstandenes von bäuerlichen Bau- und Siedlungsformen geprägtes Ortsbild bewahren und die hiesige traditionelle Baukultur zeitgemäß und qualitativ weiterentwickeln. Fehlentwicklungen der vorherigen Jahre / Jahrzehnte sollen durch die neue Satzung sukzessiv geheilt werden. Das gewachsene Landschaftsbild mit seinen ruhigen Dachlandschaften soll dabei durch die bewusste Regulierung von Querbauten weitestgehend bewahrt werden.

3.0 Begründung der Satzung

Im Rahmen von mehreren Ortsterminen wurde die bauliche Entwicklung der Gemeinde Sachsenkam durch den Gemeinderat und durch das planende Architekturbüro analysiert und bewertet.

Die Baukultur im Oberland zeichnet sich seit Jahrhunderten durch ihre Bauweise im Einklang mit der Natur aus. Die sensible Einfügung und der Erhalt topographischer Gegebenheiten ist bezeichnend für den respektvollen Umgang traditioneller Bauweise mit der natürlichen Umwelt des Kulturraums.

Die harmonische Einheit zwischen Landschaft, privatem Grün und Gebäude soll auch zukünftig Vorbild für den sinnvollen Umgang mit landschaftsprägenden unversiegelten Flächen sein. Grünflächen innerhalb der bebauten Struktur stellen einen ökologischen Mehrwert dar und sind Identifikationsfaktor einer dörflichen Struktur. Deshalb ist der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen um die ökologische Aktivität weitestgehend zu erhalten.

Die geomorphologisch geformte Moränenlandschaft des bayrischen Oberlandes ist geprägt von seiner Vielzahl an Hügeln, Kuppen und Verwerfungen. Von jeher blickt man dabei auf die ruhigen, homogen mit roten Ziegel gedeckten Dachlandschaften, welche ein Stück bayrisches Kulturgut darstellen. Der historische Baustoff war und ist bei seiner unbehandelten Herstellung aufgrund der Eigenschaften seines Ausgangsmaterials von Natur aus mit seiner charakteristischen Rot- bis Braunfärbung versehen.

Die Art und Weise der Gestaltung der Dächer ist aufgrund der Topographiebewegungen innerhalb des Dorfgebietes für den Ort Sachsenkam von hoher Prägnanz. Um eine Zerklüftung der ortstypisch ruhigen liegenden Dachflächen zu verhindern dürfen Module zur Erzeugung von Energie und Wärme auf den Dachflächen nicht aufgeständert werden. Des Weiteren hat ihre Anordnung aus o.g. Gründen in einer geschlossenen, zusammenhängenden Form zu erfolgen.

Die vorherrschende traditionelle Dachform des bayrischen Oberlandes ist das Satteldach mit auskragenden Vordächern und Dachneigungen zwischen 18° und 40°. Die Festlegung der Mindestdachneigung soll die Homogenität des Dorfbildes in seiner baukulturellen Historie auch zukünftig erhalten.

Bei untergeordneten Dachflächen von Zwischen-, Verbindungs- und Nebengebäuden sollen auch Flachdächer mit ökologischem Mehrwert zugelassen werden. Die extensiv oder intensive begrünten Dächer fördern durch die Schaffung von Lebensraum die Artenvielfalt von Insekten und tragen durch die natürlich Retention zur adiabaten Kühlung der Umgebung bei. Die visuelle Einfügung der Dächer in die Landschaft ist aufgrund des natürlichen Belages gegeben und schafft eine visuelle Reduktion von sichtbaren Dachflächen innerhalb des baulichen Kontextes.

Die Reglementierung von Dachaufbauten im Sinne der Satzung erweist sich ebenfalls im Sinne der Gestaltung einer einheitlich und weitestgehend ruhig wirkenden Dachlandschaft als erforderlich.

Im Rahmen der Reglementierung der Dachaufbauten wird auf Systemskizzen gemäß Anhang 2 verwiesen. Anhang 2, der einen verbindlichen Teil der Satzung darstellt, wird wie folgt erläutert:

- Haustyp A bezieht sich auf eine Geschossigkeit von einem Erdgeschoss als Vollgeschoss und einem nicht ausgebauten oder ausgebauten Dachgeschoss, gegebenenfalls mit Kniestock.

- Haustyp B bezieht sich auf eine Geschossigkeit von 2 oder mehr Vollgeschossen außerhalb des Dachgeschosses, wobei es unerheblich ist, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgestaltet ist und/oder über einen Kniestock verfügt.
- Die Systemskizzen für Haustyp A + B zeigen jeweils, wie mehrere der zugelassenen Dachaufbauten in Relation zur jeweiligen Fassade/Traufseite anzuordnen sind, wobei es im Übrigen in Abhängigkeit von der Geschossigkeit bei den Systemdarstellungen für Haustyp A und Haustyp B und den dortigen Anforderungen bleibt.

Die typologischen Ursprünge des Dorfes Sachsenkam sind wie im gesamten oberbayerischen Voralpenland die längsrechteckigen Volumen der Einfirsthöfe und Kleinbauernhäuser mit den dazugehörigen Neben- und Remisengebäuden. Deren typologisches Verhältnis der Gebäudebreite zur Gebäudelänge ist dabei prägender Bestandteil kultureller Identität und Eigenheit.


Die Fassadengestaltung der Gebäude ist traditionell geprägt von der Verwendung (ehemals) kontextuell verfügbarer Materialität. Holzfassaden und (gebrochen) weiße Putzfassaden sind dabei Identitätsmerkmale voralpiner Bauweise.

Sachsenkam ist vom typologischen Ursprung betrachtet ein Straßendorf. Gekennzeichnet von größeren imposanten Gebäuden entlang der Dorfstraße hat sich die morphologische Struktur über die letzten Jahrhunderte erhalten. Durch gestalterische Fehlentwicklungen der baulichen Interventionen sowohl in den 1960er und 1970er Jahren, als auch entsprechend ablesbaren Tendenzen der jüngeren Vergangenheit ist, wenn auch nur im geringfügigen Ansätzen im Gemeindegebiet eine Aufweichung der ursprünglich vorhandenen, gestalterischen Homogenität erkennbar.

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es, den gerade aktuell festzustellenden Tendenzen zur Abkehr von traditionellen Bauformen und –gestaltungen im Sinne einer positiven, auf die Zukunft gerichteten Gestaltungspflege entgegenzuwirken, das traditionelle homogene Ortsbild zu bewahren und dessen qualitative Weiterentwicklung in Zukunft sicherzustellen.

Deshalb wird ein Geltungsbereich der Satzung für das gesamte Gemeindegebiet für erforderlich erachtet, wobei durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete vom Geltungsbereich wegen der dortigen Anforderungen an die Gestaltung, die gerade von dem hier verfolgten Leitbild wegen insbesondere betrieblichen Erfordernissen abweichen können, vom Geltungsbereich ausgenommen sein sollen. Die aktuelle Bebauungsstruktur wird als Ganzes betrachtet damit sich in Zukunft eine geschlossene einheitliche Gestaltungsstruktur entwickeln kann.

Sachsenkam, den 28.04.2020



 Johann Schneil
 1. Bürgermeister

