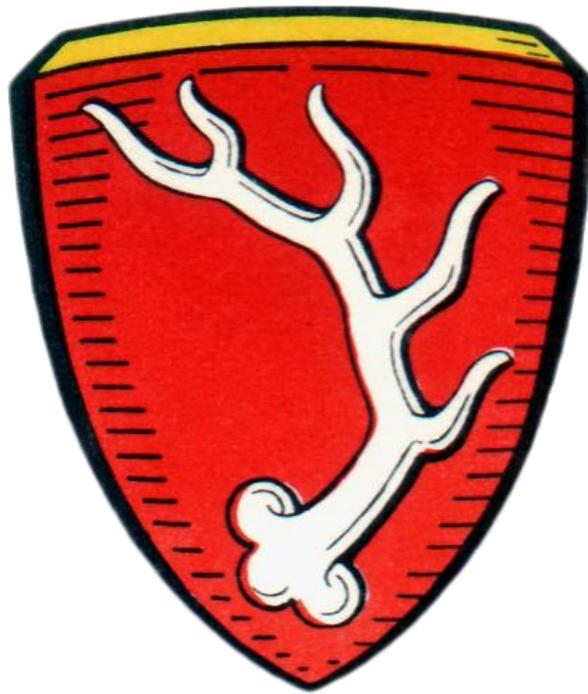


# Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Ortsgestaltungssatzung

Juli 2024

# Inhalt

A) Leitbild .....	4
B) Satzung .....	9
<b>§ 1 Geltungsbereich .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 3 Proportionen .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 4 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden .....</b>	<b>9</b>
(1) Definitionen Dachaufbauten .....	9
(2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten .....	10
(3) Anzahl von Dachaufbauten .....	10
(4) Kombination von Dachaufbauten mit anderen Vorbauten .....	10
(5) Standgiebel .....	10
(6) Zwerchgiebel .....	11
(7) Quergiebel .....	11
(8) Dachform .....	12
(9) Dacheindeckung .....	12
(10) Dachüberstände .....	122
(11) Balkone .....	12
(12) Farbgebung .....	12
(13) Material der Fassade .....	12
(14) Erker .....	12
(15) Wintergärten .....	13
(16) Sockelgeschosse .....	13
<b>§ 5 Dachgestaltung und Fassaden von Nebengebäuden .....</b>	<b>14</b>
(1) Dachform .....	14
(2) Dacheindeckung .....	14
(3) Dachüberstände .....	14
(4) Farbgebung .....	14
(5) Material der Fassade .....	14
<b>§ 6 Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 7 Freiflächen .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 8 Stützmauern und Abgrabungen .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 9 Einfriedungen .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 10 Werbeanlagen .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 11 Abweichungen .....</b>	<b>16</b>
<b>§ 12 Ordnungswidrigkeiten .....</b>	<b>16</b>

<b>§ 13 Inkrafttreten</b> .....	16
C) Anhang.....	17
<b>Anhang 1</b> – zu §4 Abs. 1 „Definition Dachaufbauten“ .....	17
<b>Anhang 2A</b> – zu §4 Abs. 5b) „Tiefe von Standgiebeln nach Haustypen“ .....	18
<b>Anhang 2B</b> – zu §4 Abs. 3, 5, 6 und 7 „Lage von Dachaufbauten“ .....	18
<b>Anhang 3</b> – zu §4 Abs. 13b und §5 Abs. 5b „Material der Fassade“ .....	19
<b>Anhang 4</b> – zu §4 Abs. 14 .....	19

## A) Leitbild

### **Zu Bauen bedeutet Verantwortung zu übernehmen.**

*Als ein Teil unserer Gemeinschaft übernehmen Sie Verantwortung gegenüber unserer Kulturlandschaft mit unserer Jahrhunderte alten Baukultur.*

*Deshalb bitten wir Sie respektvoll mit unserer Heimat und unseren damit verbundenen Gefühlen umzugehen und sich mit Ihrem baulichen Vorhaben in unsere Gemeinschaft harmonisch zu integrieren.*

Unsere Gemeinde Sachsenkam liegt inmitten voralpiner Baukulturlandschaft im bayerischen Oberland. Seit Jahrhunderten ist diese Region geprägt von unseren bäuerlichen Bau- und Siedlungsformen. Entlang der Dorfstraße entstanden einst die längsrechteckigen Volumen der Einfirsthöfe und Kleinbauernhaustypen mit funktionaler, puristischer Formulierung. Zusammen mit ihren minimalistischen, reduktiven Nebengebäuden bilden Sie den baukulturellen Ursprung unserer gesamten Region.

Diese Satzung dient dem Schutz und Erhalt unserer baukulturellen Landschaft und bietet gleichzeitig eine regulierte Möglichkeit diese in ihren ursprünglichen Gedanken weiter zu entwickeln und zeitgemäßen Anforderungen gerecht werden zu können.

Deshalb wurde die Satzung bewusst als „schlanke Satzung“ formuliert, um vielmehr durch diese Präambel bei Planern und Bauherrn ein Bewusstsein über den gesellschaftlichen und baukulturellen Auftrag und der damit verbundenen Verantwortung zu schaffen.

Die Verantwortung über die Mitgestaltung, Prägung und Aufrechterhaltung der Baukultur und somit über weite Teile dieser Kulturlandschaft, liegt bei Ihnen, den Bauherrn und Planern. Eine Verantwortung darüber, dass man nie für sich allein baut und lediglich ein kleiner Teil eines großen Ganzen ist und sich auch mit seinem Gebäude in ein kulturelles Umfeld einfügen sollte.

Dabei ist es ein gesellschaftlicher Auftrag sich mit dem Ort, dessen Geschichte und Baukultur sowie seinen spezifischen Eigenheiten auseinander zu setzen und diese zeitgemäß in der Tradition unserer jahrhundertealten Baukultur weiter zu entwickeln.

### **Beispiele fremder Bauformen**



Mediterrane Gebäudetypen wie das "Toskana-Haus" haben im bayrischen Voralpenland keinen baukulturellen Hintergrund. Weder die Dachform noch die stilistischen Vorbauten oder

die Farbgebung haben in unserem kulturellen Umfeld ihren Ursprung. Meist wird das persönliche Stück "Italien" zusammen mit nicht heimischer Bepflanzung inmitten des bayrischen Voralpenlandes errichtet.



Gebäudetypen mit dem Vorbild der Moderne (sog. Bauhausarchitektur) haben örtlich weder eine Verankerung noch einen kulturellen Bezug zum bayrischen Voralpenland.



Blockbauten nach skandinavischen oder nordamerikanischen Vorbildern besitzen trotz der Verwendung und dem Bezug von regionaler Materialität keinerlei kulturellen Hintergrund in unserer Gegend.

Der Blockbau aus wichtigen Rundstämmen hat außer der Konstruktionsmethodik und der Materialität nichts mit dem traditionellen, filigranen Strickbau aus dem oberbayrischen Voralpenland gemein.



Neuartige Bauformen ohne traditionellen, handwerklichen Hintergrund verfälschen durch "Überladung" heimattümmelnder Stilelemente die echte voralpine Baukultur. Haustypen wie das "Tiroler Haus" hat es traditionell in unserer Gegend nie gegeben und sind das Resultat

übersteigter Tourismusarchitektur. Durch oberflächliche Betrachtung wird es fälschlicherweise landläufig als heimische, voralpine Bauweise wahrgenommen.

Die maßlose Überdimensionierung und Verzierung von Holzkonstruktionen hat es jedoch bei den, von funktionaler Schlichtheit gekennzeichneten, hiesigen Bauernhäusern nie gegeben. Eine mehrseitige Orientierung wäre einem traditionellen Bauerhaustyp genauso fremd wie ein allseitiger Balkon und überdimensionierte Vordächer. Funktionslos an die Fassade geschraubte Fensterläden und altholzfurnierte Bauteile sind zusammen mit in Szene gerückten Geranien weitere Zeichen folkloristischer Kulissenarchitektur. Durch diese rein emotionalen Rückgriffe wird die Weiterentwicklung der Baukultur und der traditionellen, hiesigen Handwerkskunst verhindert. Jahrhunderte alte, stetig weiterentwickelte Erkenntnisse der regionalen Baukunst über die Verwendung und Konstruktion regionaler Materialität gehen dabei ebenfalls verloren.

### Beispiele traditioneller Bauformen



Die Region um Sachsenkam ist kulturell geprägt von seinen bäuerlichen Einfirsthoftypen und freistehenden, minimalistischen Nebengebäuden. Die materielle, horizontale Gliederung zwischen Sockelgeschoß und Obergeschoss ist zusammen mit der vertikalen Gliederung in Wohn- und Wirtschaftsteil (Stall) ein typologisches Erkennungsmerkmal für diese traditionelle Hofform.



Die Höfe zeichneten sich aufgrund der damaligen Materialknappheit durch eine schlanke Formulierung der Bauteile (z.B. das Dach) aus. Die Dachüberstände sind dabei nicht umlaufend gleich ausgebildet, sondern unterscheiden sich nach Himmelsrichtung.

## Beispiele sanierter, traditioneller Bauformen

Der Umbau eines ehemaligen Bauernhofes oder eines Denkmals erfordert einen sensibilisierten Umgang mit der kulturellen Bausubstanz. Der Erhalt der traditionellen Gliederungen und die gleichzeitige Schaffung zeitgemäßer Licht- und Raumverhältnisse schließt sich dabei nicht aus. Wie man die Gliederung von Kopf- und Wirtschaftsteil sowie Sockel- und Obergeschoss bei Wohnraumerweiterungen erhalten kann zeigen die hier abgebildeten Positivbeispiele.



Positives Beispiel eines zeitgemäß sanierten denkmalgeschützten Bauernhofes.

Eine sukzessive Erweiterung des Wohnraumes in die ehemaligen Wirtschaftsteile (Tenne, Stall, etc.) von landwirtschaftlich aufgegebenen Bauernhöfen führt häufig zu reihenhausartigen oder janusköpfigen Erweiterungen und letztlich zum Verlust der traditionellen Ansicht. Bei Dachgeschossausbauten zerstören Querbauten (Gauben, Zwerch- und Standgiebel, etc.) vielerorts die traditionellen Hofansichten und führen ebenfalls zum Verlust der Ablesbarkeit ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen.



Links: Bei diesem positiven Beispiel bleibt auch nach dem Einbau von Wohnungen die ursprüngliche Gliederung des ehem. Bauernhofes von außen noch erhalten.

Rechts: (Fotomontage) Negatives Beispiel eines über Jahre Stück für Stück ausgebauten ehem. Bauernhofes.



Links: Der ehemalige Bauernhof hat durch seinen janusköpfigen Ausbau bereits sein ursprüngliches Gesicht und seine Gliederung verloren.

Rechts: (Fotomontage) Die nächsten Ausbausritte würden die ehemalige Hofstelle zum typischen Reihenhaus verkommen lassen.

## Beispiele weiterentwickelter, traditioneller Bauformen

Hier sind einige positive Beispiele traditionell gebauter oder weiterentwickelter beziehungsweise neuinterpretierter Bauformen wie dem Bauernhaus oder dem landwirtschaftlichen Remisengebäude abgebildet. Dabei ist vor allem auf die konstruktiven Dimensionen und Proportionen zu achten. Die ehemals bäuerliche Schlichtheit und Reduktion entstand durch das Zusammenspiel der Verwendung lokalverfügbarer Materialität und der Anwendung traditioneller Handwerkskunst. Das ablesbare Zusammenspiel zwischen dem Bewahren des Traditionellen und dem Schaffen von Neuern ist das Ziel jeder ernsthaften, kulturellen Weiterentwicklung.



Ein Neubau in Proportion, Materialität und Gliederung nach historischem Vorbild eines oberbay. Kleinbauernhauses

Durch die Verwendung des lokalen Werkstoffes Holz in weiterentwickelter Form wird eine neuzeitliche Ablesbarkeit des Gebäudes erreicht, das sich trotzdem nahtlos in Landschaft und baukultureller Umgebung einfügt.

Der Umgang mit dem bestehenden Gelände, die Verwendung ortsüblichen Materials, die Proportionen und schlichte, funktionsbezogene Gestaltung lassen an den baukulturellen Ursprung des bayerischen Oberlandes erinnern.

## **B) Satzung**

Die Gemeinde Sachsenkam erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Sachsenkam. Sie gilt nicht in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten.

### **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

- (1) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

### **§ 3 Proportionen**

Das Verhältnis der Hauptgebäudebreite zur Hauptgebäuelänge muss mindestens 1 / 1,25 betragen.

### **§ 4 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden**

#### **(1) Definitionen Dachaufbauten**

Die in § 4 geregelten Bauformen werden nachfolgend textlich und ergänzend im Anhang 1 bildlich definiert. Der Anhang ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

- a) Quergiebel  
sind Anbauten, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, als selbstständige Bauteile wirken und mehr als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.
- b) Standgiebel  
sind Anbauten, die der Hauptfassade unselbstständig zugeordnet sind und weniger als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.
- c) Zwerchgiebel  
sind Dachaufbauten, die gegenüber der darunter liegenden Fassade nicht hervortreten, sondern flächengleich aus der Fassade hervortreten oder geringfügig gegenüber der Fassade zurückversetzt sind.  
Zwerchgiebel mit aufgeständertem Balkon sind als Standgiebel zu bewerten, wenn die Stützen der Aufständering bis zum Boden durchlaufen.
- d) Dachgauben  
sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Dachfenster.

- e) Dacheinschnitte  
sind nicht überdeckte, nach oben offene Ausschnitte in der Dachfläche zum Zweck der Errichtung eines Freisitzes (Dachloggia, Negativgaube, Dachterrasse, Dachbalkon usw.)
- (2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten  
Die in Absatz (1) definierten Dachaufbauten sind unzulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen 3 bis 7 nichts anderes ergibt.
- (3) Anzahl von Dachaufbauten  
Pro Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in der bei Inkrafttreten der hiesigen Satzung gültigen Fassung ist maximal ein Dachaufbau zulässig.
- (4) Kombination von Dachaufbauten mit anderen Vorbauten  
Die Kombination eines Dachaufbaus mit weiteren, vor die Außenwand des Dachaufbaus vortretenden Gebäudeteilen wie Erker, Wintergärten, Balkone und dergleichen, ist unzulässig.
- (5) Standgiebel  
Standgiebel sind unter Beachtung folgender Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindlichen Darstellungen in den Anhängen 2A und 2B verwiesen wird:
- a) Die Lage des Standgiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B) zu erfolgen. Der Standgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
  - b) Die maximale Tiefe des Standgiebels beträgt:  
Haustyp A (siehe Anhang 2A) - 1,25 m  
Haustyp B (siehe Anhang 2A) - 1,75 m
  - c) Die maximale Breite des Standgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Standgiebels inkl. des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Standgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m und maximal 5,0 m betragen.  
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
  - d) Der max. zulässige Dachüberstand des Standgiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
  - e) Die Dachneigung des Standgiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
  - f) Der First des Standgiebels muss min. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
  - g) Bei der Realisierung eines Standgiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwandkante von min. 2,0 m einhalten.

(6) Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindlichen Darstellungen im Anhang 2 verwiesen wird:

- a) Die Lage des Zwerchgiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der bei-liegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B) zu erfolgen. Der Giebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
- b) Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt  $\frac{1}{3}$  der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels inkl. des Dachüberstandes darf maximal  $\frac{1}{3}$  der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Zwerchgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m und maximal 5,0 m betragen.  
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
- c) Der max. zulässige Dachüberstand des Zwerchgiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
- d) Die Dachneigung des Zwerchgiebels darf max.  $3^\circ$  von der des Hauptgebäudes abweichen.
- e) Der First des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- f) Bei der Realisierung eines Zwerchgiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwandkante von min. 2,0 m einhalten.

(7) Quergiebel

Quergiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindliche Darstellung im Anhang 2 verwiesen wird:

- a) Die Lage des Quergiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B) zu erfolgen. Der Quergiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
- b) Die maximale Breite des Quergiebels beträgt  $\frac{1}{3}$  der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Quergiebels inkl. des Dachüberstandes darf max.  $\frac{1}{3}$  der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Quergiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
- c) Der max. zulässige Dachüberstand des Quergiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
- d) Die Dachneigung des Quergiebels darf max.  $3^\circ$  von der des Hauptgebäudes abweichen.
- e) Der First des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- f) Bei der Realisierung eines Quergiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwanddecke von min. 2,0 m einhalten.

(8) Dachform

Zulässig sind bei Hauptbaukörpern einschließlich ihrer Dachaufbauten und Anbauten nur gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und durchlaufenden, mittig angeordnetem First. Bei Eingangsüberdachungen und Pergolen sind auch Pultdächer zulässig.

(9) Dacheindeckung

Zulässig sind nur naturrote Dachpfannen oder Tonziegel.

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden darf abweichend der oben festgelegten Regelungen das Dach in der Bestandsdeckung des zu sanierenden Daches gedeckt werden.

Für Pergolen sind auch Eindeckungen in Glas zulässig.

(10) Dachüberstände

Der Mindestdachüberstand beträgt 0,5 m, der Maximaldachüberstand 1,5 m, soweit vorstehend nichts anderes geregelt ist.

Dachüberstände im Sinne dieser Satzung werden waagrecht gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses ohne Dachrinne. Bei innenliegenden Dachrinnen bemisst sich der Abstand von der Außenwandkante bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses.

(11) Balkone

a) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,50 m. Der Balkon darf mit seiner Tiefe nicht über den Dachüberstand des jeweiligen Hauptbaukörpers hinausragen.

b) Die Kombination eines Balkons mit einem Dachaufbau ist unzulässig.

c) Brüstungen und Geländer sind aus Holz zu fertigen oder mit Holz zu bekleiden.

(12) Farbgebung

Putzflächen sind in einem weißen oder gebrochen weißen Farbton zu streichen.

Alle Seiten eines Gebäudes sind mit gleicher Farbe zu streichen.

Holzflächen und Holzkonstruktionen sind naturbelassen oder in Holzfarben gestrichen zu gestalten. Fensterläden sind ausschließlich in unbehandeltem oder naturfarbenem Holz zugelassen.

(13) Material der Fassade

a) Zulässig sind Holz- und Putzfassaden

b) Glasflächen sind nur bis zu einem prozentualen Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig. Für die Bemessung der Glasfläche gilt das Rohbaumaß der jeweiligen Fenster- oder Türöffnung. Auf den verbindlichen Anhang 3 wird verwiesen.

(14) Erker

Erker sind Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind, die sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen und die der Schaffung oder Erweiterung von Aufenthaltsräumen dienen.

a) Pro Einzelhaus ist ein Erker unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindliche Darstellung im Anhang 4 verwiesen wird. Bei Doppelhäusern im Sinne von §22 Abs. 2 BauNVO ist pro Doppelhaushälfte jeweils ein Erker zulässig. Bei Hausgruppen sind Erker ausgeschlossen.

- b) Erker sind in Massivbauweise (verputzt oder holzverschlagen), Holzbauweise sowie in Stahl-oder Aluminiumbauweise zugelassen. Konstruktionen aus Kunststoff sind ausgeschlossen. Stahl- und Aluminiumbauweisen sind an den Metalloberflächen außen durch Holzabdeckungen zu verblenden.
- c) Die Kombination eines Erkers mit einem Dachaufbau ist ausgeschlossen.
- d) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,50 m. Der jeweilige Erker darf mit seiner Tiefe nicht über den Dachüberstand des jeweiligen Hauptbaukörpers hinausragen.
- e) Die minimale Breite des Erkers muss 2,0 m betragen und darf 5,0 m nicht überschreiten.  
Die Breite des Erkers muss kleiner als 1/3 der dahinterliegenden Außenwandlänge des Gebäudes sein. Ausgeschlossen von dieser Vorschrift sind Erker an Doppelhäusern.
- f) Der Erker muss von den Außenkanten des Gebäudes einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
- g) Erdgeschossige Erker sind durch einen Balkon zu überdecken.  
Bei der Kombination eines Erkers mit einem Balkon darf der Erker die Tiefe des Balkons nicht überschreiten.
- h) Eigenständige Überdachungen (z.B. durch ein Pultdach) sind ausgeschlossen.

(15) Wintergärten

Wintergärten sind weithin verglaste Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind, die der passiven Nutzung von Sonnenenergie sowie der Minderung des Energiebedarfs dienen und keine Aufenthaltsraumqualität im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO haben.

- a) Abweichend von den Maßgaben der hiesigen Satzung gelten für die Errichtung von Wintergärten folgende Vorgaben:
  - Vom Satteldach abweichende Dachformen sind zulässig.
  - Die Ausführung von Wänden und Dach in Glasbauweise ist zulässig.
  - Ein Dachüberstand ist für Wintergärten nicht erforderlich.
  - Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig
  - Die Tiefe eines Wintergartens darf max. 50% der Wandhöhe des Gebäudes betragen, gemessen jeweils im rechten Winkel von der Außenwand des Wintergartens zur jeweils dahinter liegenden Außenwand des Gebäudes.  
Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
  - §4 Abs.13b Satz gilt für Wintergärten nicht
- b) Im Übrigen bleibt es bei der Geltung der in der hiesigen Satzung festgesetzten gestalterischen Anforderungen

(16) Sockelgeschosse

Topographisch bedingte Sockelgeschosse sind gegenüber den darüber liegenden Geschossen in Materialität und / oder Oberfläche deutlich erkennbar differenziert zu gestalten und zu gliedern.

## § 5 Dachgestaltung und Fassaden von Nebengebäuden

### (1) Dachform

zulässig sind

- a) gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und durchlaufenden, mittig angeordnetem First.
- b) extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer (max. 5° Neigung).
- c) begrünte Flachdächer (max. 5° Neigung), auch für untergeordnete Zwischen – und Verbindungs-baukörpern
- d) Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 12° für freistehende Nebengebäude (Garten-, Mülltonnenhäuschen) bis zu einer maximalen Größe von 10m<sup>2</sup>.

### (2) Dacheindeckung

zulässig sind nur naturrote Dachpfannen oder Tonziegel sowie Blecheindeckungen in naturrot, braun und dunkleren Grautönen.

Für Pultdächer sind als Material der Eindeckung auch andere Baustoffe wie z.B. Bitumen-Dachbahn oder Trapezblech zulässig.

Für Flachdächern ist lediglich eine extensive oder intensive Vegetationseindeckungen zulässig.

### (3) Dachüberstände

- a) Bei Satteldächern nach §5 Abs.1a): Mindestdachüberstand 0,3 m; Maximaldachüberstand 1,0 m
- b) Bei Flachdächern nach §5 Abs.1b und c): 0 – 100cm zugelassen.
- c) Bei Pultdächern nach §5 Abs.1d): frei wählbar

Dachüberstände im Sinne dieser Satzung werden waagrecht gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses ohne Dachrinne. Bei innenliegenden Dachrinnen bemisst sich der Abstand von der Außenwandkante bis zur äußersten Kante des Dachabschlusses

### (4) Farbgebung

Putzflächen sind in einem weißen oder gebrochen weißen Farbton zu streichen.

Alle Seiten eines Gebäudes sind mit gleicher Farbe zu streichen.

Holzflächen und Holzkonstruktionen sind naturbelassen oder in Holzfarben gestrichen zu gestalten. Fensterläden sind ausschließlich in unbehandeltem oder naturfarbenem Holz zugelassen.

### (5) Material der Fassade

- a) Zulässig sind Holz- und Putzfassaden.
- b) Glasflächen dürfen nicht mehr als 50% der jeweiligen Fassadenseite einnehmen.

## **§ 6 Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme**

- (1) Die Module von Solarenergieanlagen (z. B. Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Sie müssen in die Dachhaut integriert sein oder flach auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.  
PV-Kollektoren als Fassadenelemente sind nicht zulässig
- (2) PV-Kollektoren sind im Bereich der Brüstungen von Balkonen bis zu einer Fläche von 4m<sup>2</sup> pro Hausseite zulässig, wenn diese plan aufliegen. Eine Aufständigung der Balkonkraftwerke ist unzulässig.  
Die Module müssen bündig mit der Brüstung abschließen.
- (3) Freistehende PV-Module im Garten sind unzulässig.

## **§ 7 Freiflächen**

Befestigte Flächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen sein und dürfen keine homogene Fortführung des Straßenbelages in die Privatflächen darstellen. Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen und zu bepflanzen.

## **§ 8 Stützmauern und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Die natürliche Topographie ist zu erhalten.

Stützmauern sind aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder bearbeiteten Betonwänden (gespitzt, gestockt usw.) zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden. Gabionen sind zulässig.

## **§ 9 Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur sockellose, offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 90 cm über dem natürlichen Gelände des Baugrundstücks zulässig. Hecken sind in heimischen standortgerechten Gehölzen auszuführen. Es wird empfohlen, dass zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes und zur Herstellung der Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) ein Abstand von 0,5m zwischen Zaun und öffentlicher Verkehrsfläche belassen wird.

## **§ 10 Werbeanlagen**

### **(1) Definition**

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sowie Werbung an ortsfesten baulichen Anlagen.

Zu den baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung zählen auch Markisen, Leuchtkästen, Schriftzüge und Werbefahnen.

### **(2) Gegenstand**

Diese Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt insoweit besondere Anforderungen.

### **(3) Allgemeine Anforderungen**

Für die Gestaltung der Werbeanlagen gilt Art. 8 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

- a) Die dort festgesetzten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt:
- bei regelloser Anbringung,
  - bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
  - bei störender Wirkung durch Größe, Lage, Farbton oder Material, die sich nicht am Bestand der Architektur und des umgebenden Straßenraumes orientieren,
  - wenn Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedeckt oder überschritten werden,
  - wenn die Werbeanlagen unansehnlich, beschädigt, entstellt oder verschmutzt sind.
- b) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen

### **§11 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO zugelassen werden, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder seines Altbestandes begründet sind.  
Ebenso können Abweichungen gewährt werden, wenn eine den Anforderungen dieser Satzung vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird.

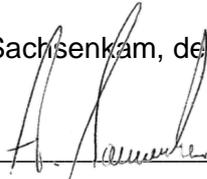
### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit i.S. des Art 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt zum 01.07.2024 in Kraft.

Sachsenkam, den 12.06.2024



---

Andreas Rammler, 1. Bürgermeister

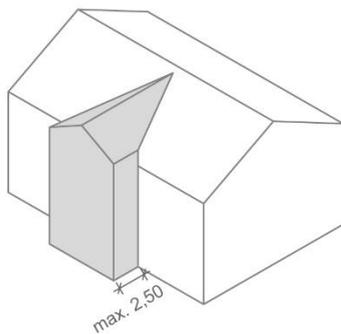


## C) Anhang

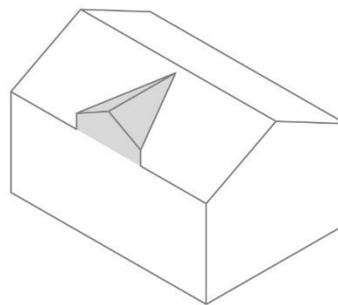
### Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition Dachaufbauten“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

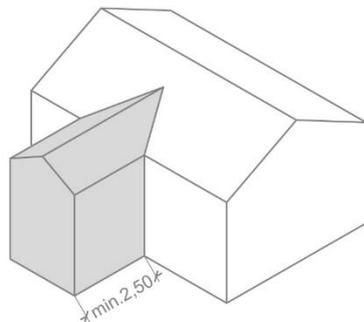
Systemdarstellung Definition Standgiebel



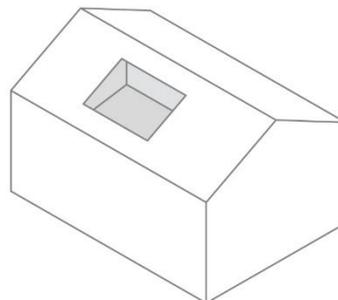
Systemdarstellung Definition Zwerchgiebel



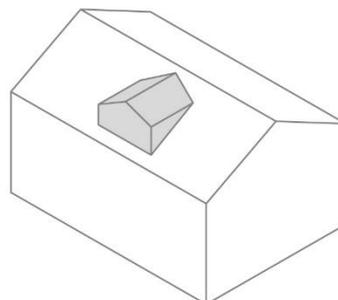
Systemdarstellung Definition Quergiebel



Systemdarstellung Definition Dacheinschnitt

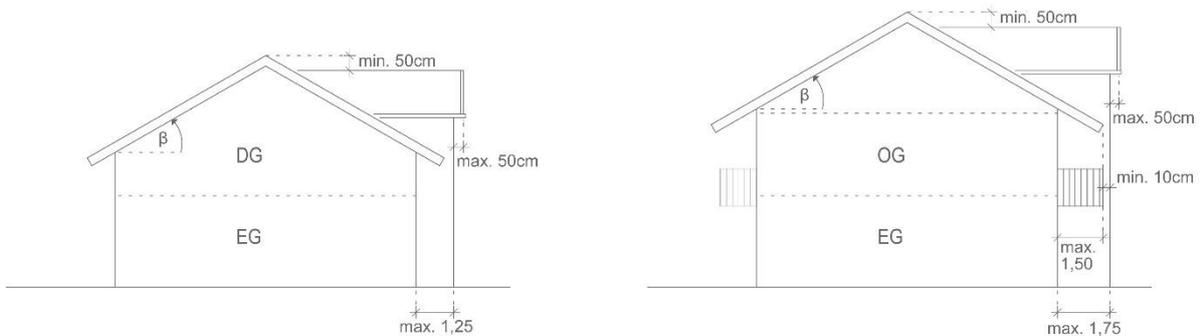


Systemdarstellung Definition Dachgaube



**Anhang 2A – zu §4 Abs. 5b) „Tiefe von Standgiebeln nach Haustypen“**

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

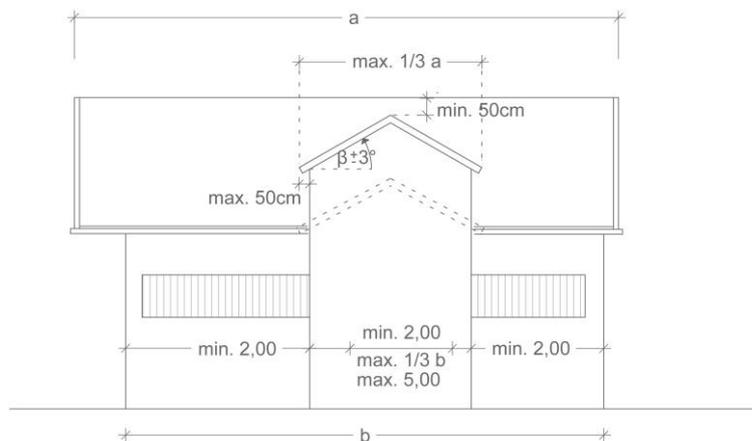


Haustyp A

Haustyp B

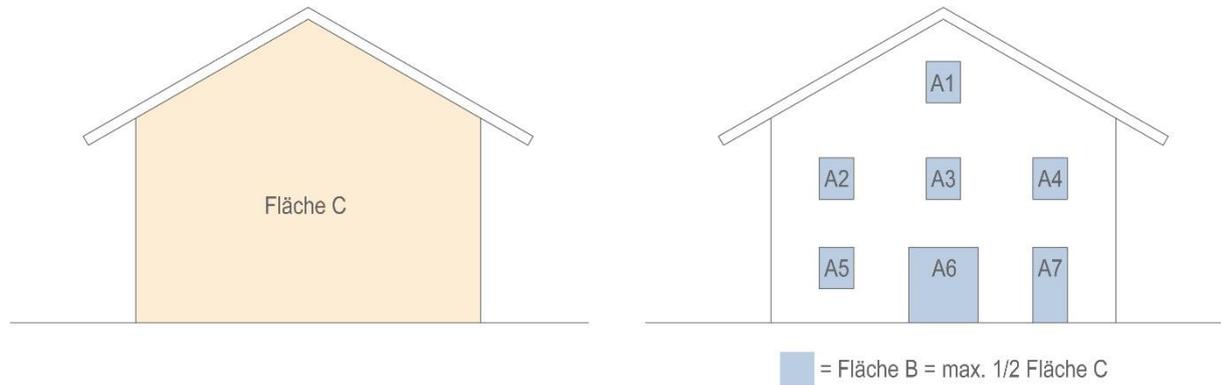
**Anhang 2B – zu §4 Abs. 3, 5, 6 und 7 „Lage von Dachaufbauten“**

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



**Anhang 3 – zu §4 Abs. 13b und §5 Abs. 5b „Material der Fassade“**

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



**Anhang 4 – zu §4 Abs. 14**

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

