



Die Gemeinde Schlehdorf erläßt aufgrund Art. 98 I 1 BayBO in der Fassung vom 18.04.1994 folgende

## Satzung

### Gestaltungssatzung zu Balkonen

### und Dachgauben

Nach dem Brand im Jahre 1846 wurde der Ortskern der Gemeinde Schlehdorf zum großen Teil völlig neu errichtet. Besonders markant ist das Erscheinungsbild der Seestraße; die Gehöfte stehen alle mit der Giebelseite zur Straße, an einer durchgehenden Baulinie - mit kleinen Vorgärten. Auch im Ortskern findet sich diese homogene Bebauung fast wieder (vgl. Mittelstraße). Diese Straßenräume sind historisch von großer Bedeutung und machen den Charme des Ortes Schlehdorf aus.

Verursacht durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten sind auch die in diesen Straßenzügen ansässigen Landwirte gezwungen, weitere Einnahmequellen neben der Landwirtschaft aufzubauen. Diese finden sich v.a. auch Fremdenverkehr, der sich gerade auch in Schlehdorf zunehmender Beliebtheit erfreut und einen steigenden Bedarf an Fremdenbetten bzw. Ferienwohnungen bedingt.

Die Gemeinde Schlehdorf sieht sich vor diesem Hintergrund veranlaßt, den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten der Höfe im Ortskern zu helfen und befürwortet deshalb den Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse zu o.g. Zweck. Um eine optimale Nutzung zu erreichen, sollen künftig Balkone und Dachgauben zulässig sein.

Art und Ausmaß dieser baulichen Anlagen, haben jedoch der Tatsache Rechnung zu tragen, dass es sich beim Ortskern von Schlehdorf um ein sog. „Ensemble“ handelt, d.h. um eine Mehrheit von baulichen Anlagen, die wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung im (Erhaltungs-) Interesse der Allgemeinheit liegen (vgl. Art. 1 III DSchG).

Die Ausführung und Gestaltung der Balkone und Dachgauben hat sich deshalb an der bereits vorgegebenen schlichten Einheitlichkeit zu orientieren.

Marlis Propst 10.12.09 11:37

Gelöscht: A:\Gestaltung von Balkonen und Dachgauben.doc

Gemeinde Schlehdorf 21.11.02 16:39

Eingefügt: A:\Gestaltung von Balkonen und Dachgauben.doc

Marlis Propst 10.12.09 11:37

Gelöscht: H:\GDE Schlehdorf\Satzungen\Bauwesen\Gestaltung von Balkonen und Dachgauben.doc

1. Geltungsbereich:

Die Satzung gilt für den Ortskern der Gemeinde Schlehdorf, der dem Ensemble i.S.d. Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Der Geltungsbereich ist in einem Lageplan M 1:2500 dargestellt; der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Gegenstand:

Die Satzung regelt die Neuerrichtung und Änderung von Balkonen einschließlich der zugehörigen Tür- und Fensteröffnungen und Läden, sowie die Zulässigkeit von Verglasungen und Aufbauten im Bereich des Daches.

3. Zulässigkeit:

3.1.1 Giebelseite: Zulässig ist entweder ein Balkon im 2 OG (Dachgeschoß) oder dem 1. OG, wenn sich unter diesem im Erdgeschoß zentral in der Giebelachse der Hauseingang befindet.

Die Addition beider Fälle (zwei Balkone übereinander) ist nicht zulässig.

Die Breite des DG-Balkones darf max. die Hälfte, die Breite des Balkones im 1. OG max. ein Viertel der Giebelwandseite betragen.

Geringfügige Überschreitungen können dann akzeptiert werden, wenn funktionelle Gründe dies erfordern.

Die Tiefe des Balkones vor dem Dachgeschoß wird auf 1 Meter begrenzt.

Die Tiefe des Balkones über der Hauseingangstüre (1. OG) wird auf 2,0 Meter begrenzt. Dabei sind die Außenecken des Balkones mit zwei Säulen zu unterstützen.

Die Erweiterung des vorhandenen Dachvorsprunges auf die (neue) Balkontiefe des Balkones im 2. OG ist unzulässig.

Die Balkone haben der schlichten Einheitlichkeit der vorhandenen Höfe Rechnung zu tragen und sind deshalb transparent zu gestalten. Es ist ausschließlich Schmiedeeisen oder Holz zu verwenden. Geschlossene Brüstungen in Form von senkrecht oder waagrecht angebrachten Brettern sind zu vermeiden. Die hinter dem Balkon befindlichen Putzfassaden müssen sichtbar bleiben. Sich in den Vordergrund schiebende Zierformen und Farben sind unzulässig.

3.1.2 Traufseitige Balkone:

Traufseitige Balkone müssen an der Brandwand zum Betriebsteil beginnen und dürfen ein Drittel der traufseitigen Außenwand des Wohnkopfes lang sein. Eine Verlängerung bis zur Hälfte der traufseitigen Wohnkopflänge ist zulässig, wenn diese Fassade nicht durch den Balkon dominiert wird. Gebäudeecken sind von Balkonen grundsätzlich frei zu halten.

Die Außenkante der Balkonbrüstung darf nicht weiter als die Sparren des darüber liegenden Vordaches, max. 1,25 m aus der Fassade hervorspringen.

Der Brandwandvorkopf ist dabei so auszubilden, dass eine Brandübertragung durch den Balkon sicher ausgeschlossen ist im Gegensatz zum giebelseitigen Balkon sind auch geschlossene Brüstungen in der Form von senkrecht angebrachten Brettern möglich.

3.1.3 Veränderungen an vorhandenen Türen bzw. Fenstern sowie die Schaffung neuer Öffnungen dürfen die vorhandene Ordnung und Regelmäßigkeit in der Fassade nicht beeinträchtigen. Größe, Proportion und Gliederung der vorhandenen Fenster- und Türöffnungen sind aufzunehmen.

3.1.4 Der Einbau von Rolläden ist unzulässig.

3.2 Dachgauben:

3.2.1 Es dürfen ausschließlich einzelne Stehgauben errichtet werden.

3.2.2 Die zulässige Gaubenaußenbreite beträgt max. 1,3 m. Eine Verblechung der Gaubenaußenseite ist nicht zulässig. Es ist allseitig ein Dachüberstand von 20 cm vorzusehen.

3.2.3 Die Dachneigung der Stehgaube muß der Neigung des Gebäudedaches entsprechen. Zur Deckung der Gauben darf außer dem Material des Hauptdaches nur Stehfalzblech verwendet werden.

3.2.4 Die Gauben müssen von der Brandwand und untereinander mind. 1,25 m, von der Außenseite Giebelwand mind. 5,0 m Abstand halten. Sind unter Beachtung o.g. Vorschriften mehr als zwei Dachgauben je nach Dachfläche zulässig, so muß zwischen den Dachgauben ein regelmäßiger Abstand eingehalten werden.

3.2.5 Rolläden an Dachgauben sind unzulässig.

3.3 Liegende Verglasungen:

Je Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit max. 0,6 m Glasfläche zulässig. Eine Kombination von Dachflächenfenstern und Dachgauben ist nicht zulässig.

4. Die Satzung befreit nicht von der Einhaltung der bausicherheitsrechtlichen Vorschriften.  
Insbesondere die Belange des Brandschutzes (Personenrettung, Fluchtwege, Feuerwiderstandsdauer der Bauteile) sind zu beachten. Insoweit wird auf Art. 16 und 35 BayBO verwiesen.

5. Den Anträgen auf Genehmigung sind Detailpläne zur Ausführung beizulegen.

6. Gem. Art. 98 I i.V.m. Art. 77 II BayBO können im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von o.g. Vorschriften zugelassen werden.
7. Zuwiderhandlungen gegen o.g. Bestimmungen werden gem. Art. 96 I 15 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.
8. Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kochel a. See, 9. August 1994

Jocher  
1. Bürgermeister  
ausgefertigt:  
Schlehdorf, 5. September

Jocher  
1. Bürgermeister