



Gemeinde Kiefersfelden  
LANDKREIS ROSENHEIM

## **Örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten der Gemeinde Kiefersfelden**

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO eine örtliche Bauvorschrift

**als Satzung vom 16.02.2022**

in der Fassung vom 01.02.2022

**Gemeinde Kiefersfelden**  
Rathausplatz 1  
83088 Kiefersfelden  
Tel. 08033/ 9765-0  
[rathaus@kiefersfelden.de](mailto:rathaus@kiefersfelden.de)

**Zielsetzung der Satzung:**

Kiefersfelden ist grundsätzlich von drei unterschiedlichen Siedlungsstrukturen geprägt. Im Ortszentrum, entlang der Kufsteiner Straße, der Kaiserblickstraße, der Marmorwerkstraße und der Thierseestraße bestehen teilweise größere Gebäude. Vor allem im Bereich der Zementwerkstraße und den angrenzenden Bereichen bestehen größere, industriell geprägte Gebäude.

Die übrigen Bereiche sind überwiegend durch zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt.

Hinzu kommen vorwiegend im Außenbereich befindliche Weiler mit landwirtschaftlichen Hofstellen oder ehemals so genutzten Gebäuden.

Die meisten Gebäude in Kiefersfelden weisen Satteldächer auf. Entsprechend der lokalen Bautradition haben diese zumeist relativ geringe Dachneigungen. Somit ist die Integration von Dachaufbauten, insbesondere von Quergiebeln und Dachgauben besonders sensibel für das Ortsbild.

Vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem in §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierten Vorrang der Innenentwicklung soll jedoch, soweit mit dem Ortsbild vereinbar, eine möglichst intensive Nutzung der Dachräume ermöglicht werden.

Ziel der gegenständlichen Satzung ist es, in der als Anlage beigefügten Karte gekennzeichneten Bereichen des Gemeindegebiets Dachaufbauten wie Quergiebel, Dach- und Schleppgauben sowie Dacheinschnitte und Solaranlagen so zu regeln, dass auch weiterhin ein angemessenes Ortsbild gewahrt bleibt.

Im Weiteren wird, auf die der Satzung beigefügte Begründung verwiesen.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, erlässt die Gemeinde Kiefersfelden aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung.

**1. Geltungsbereich**

**1.1.** Die örtliche Bauvorschrift gilt ausschließlich in den in der als Anlage beigefügten Karte gekennzeichneten Bereichen des Gemeindegebiets.

Es wird dabei in die Bereiche A und B unterschieden. So in den einzelnen Festsetzungen keine Zuordnung zu den Bereichen A oder B erfolgt, gelten die Festsetzungen in beiden Bereichen.

**2. Gestaltung von Dachaufbauten**

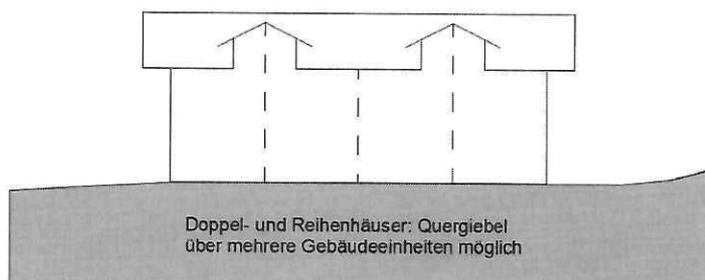
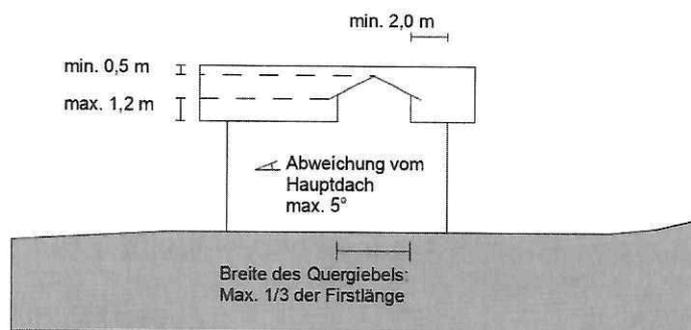
**2.1.** Mit Ausnahme der nachfolgend genannten Anlagen sind Dachaufbauten innerhalb des Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig:

- Kamine und Entlüftungsrohre
- Dachflächenfenster die in der Ebene der Dachhaut liegen bis zu einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche,
- Quergiebel entsprechend der Vorgaben nach 2.2
- Dachgauben entsprechend der Vorgaben nach 2.3
- Schleppgauben entsprechend der Vorgaben nach 2.4
- Dacheinschnitte entsprechend der Vorgaben nach 2.5
- Solar- und Photovoltaikanlagen entsprechend der Vorgaben nach 2.6

## 2.2. Quergiebel:

Quergiebel sind nur unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

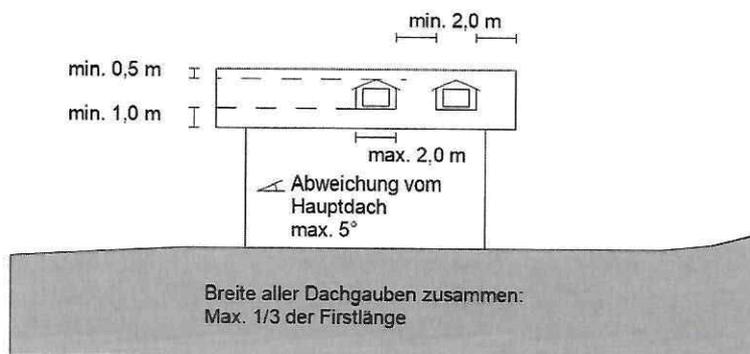
- Je Gebäudeseite ist je angefangenen 15 m Firstlänge maximal ein Quergiebel zulässig. Die Quergiebel auf einer Gebäudeseite müssen gleicher Bauart sein. Dies bedeutet, sie müssen die gleiche Dachneigung und Breite aufweisen.
- Die Gesamtbreite aller Quergiebel auf einer Gebäudeseite darf maximal 1/3 der jeweiligen Firstlänge einnehmen (Dachüberstände werden dabei mitberücksichtigt). Bei Doppel und Reihenhäusern dürfen sich die Quergiebel auch auf mehrere Gebäudeeinheiten erstrecken.
- Die Dachneigung von Quergiebeln darf maximal 5° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.
- Vom Quergiebel zum Gebäuderand ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Die Traufe des Quergiebels darf maximal 1,2 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier gilt der Abstand zwischen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der Traufe des Quergiebels.



### 2.3. Dachgauben:

Dachgauben mit Satteldächern im 90° Winkel zum Hauptdach sind in Bereichen des Typs A ab einer Dachneigung von 35° unter Einhaltung der folgenden Voraussetzungen zulässig. In Bereichen des Typs B sind diese unter Berücksichtigung der nachfolgenden Voraussetzungen ab einer Dachneigung von 25° zulässig.

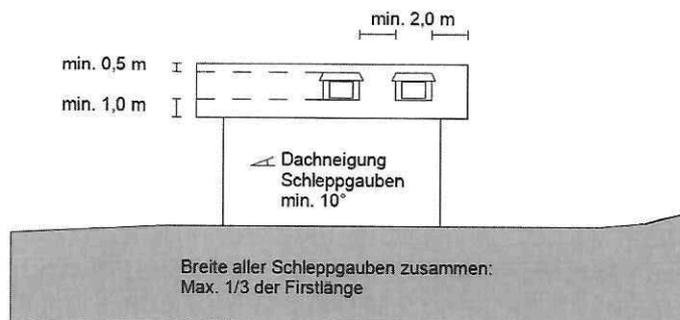
- In der Summe ihrer Breiten je Dachhälfte dürfen Dachgauben maximal 1/3 der jeweiligen Firstlänge einnehmen (Dachüberstände werden dabei mitberücksichtigt).
- Die Dachneigung der Dachgauben darf maximal 5° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.
- Der First von Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Vom Ortgang und zwischen den Dachgauben ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Je Dachgaube ist eine maximale Breite von 2,0 m zulässig.
- Die Dachgauben auf einer Gebäudeseite müssen gleicher Bauart sein. Dies bedeutet, sie müssen die gleiche Dachneigung und Breite aufweisen. Ihre Vorderseiten müssen in derselben Ebene liegen.
- Das Hauptdach muss unterhalb der Dachgauben durchlaufen (durchlaufende Trauflinie). Der untere Anschnitt von Dachgauben muss in der Ebene des Hauptdaches mindestens 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).



## 2.4. Schleppgauben:

In Bereichen des Typs A und B sind Schleppgauben unter Berücksichtigung der nachfolgenden Voraussetzungen zulässig:

- In der Summe ihrer Breiten je Dachhälfte dürfen Schleppgauben maximal  $1/3$  der jeweiligen Firstlänge einnehmen (Dachüberstände werden dabei mitberücksichtigt).
- Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von über  $20^\circ$  zulässig.
- Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens  $10^\circ$  betragen.
- Vom Ortgang und zwischen den Schleppgauben ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Der Anschluss von Schleppgauben an das Hauptdach muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Die Schleppgauben auf einer Gebäudeseite müssen gleicher Bauart sein. Dies bedeutet, sie müssen die gleiche Dachneigung und Breite aufweisen. Ihre Vorderseiten müssen in derselben Ebene liegen.
- Ab einer Breite der Schleppgauben von über 2,0 m ist nur eine Schleppgaube je Gebäudeseite zulässig.
- Das Hauptdach muss unterhalb der Schleppgauben durchlaufen (durchlaufende Trauflinie). Der untere Anschnitt von Schleppgauben muss in der Ebene des Hauptdaches mindestens 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).

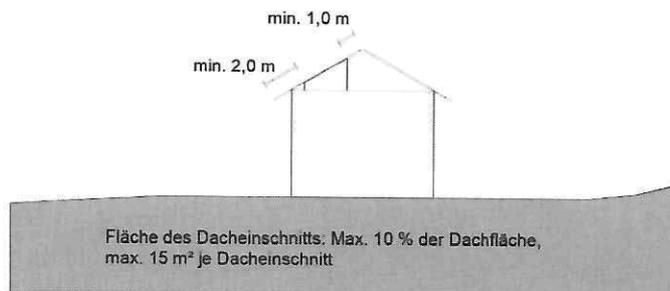
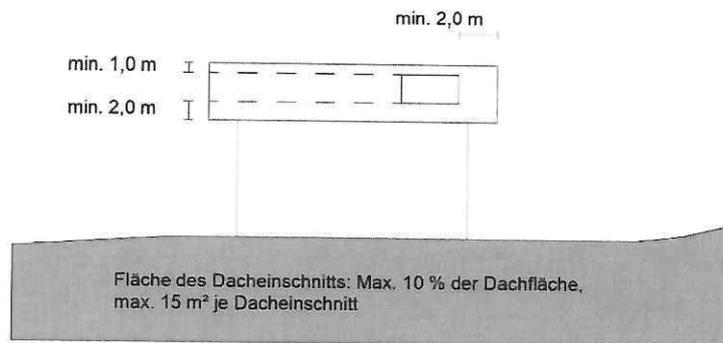


## 2.5. Dacheinschnitte:

In Bereichen des Typs A und B sind Dacheinschnitte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Voraussetzungen zulässig:

- Je Dachfläche ist maximal ein Dacheinschnitt zulässig.
- Die Fläche eines Dacheinschnitts darf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
- Die maximale Fläche eines Dacheinschnitts darf  $15 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.
- Der obere Einschnitt von Dacheinschnitten in das Hauptdach muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Das Hauptdach muss unterhalb der Dacheinschnitte durchlaufen (durchlaufende Trauflinie). Der untere Einschnitt von Dacheinschnitten muss in der Ebene des Hauptdaches mindestens 2,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).

- Von Dacheinschnitten zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.



**2.6.** Eine Kombination von Quergiebeln, Dach- bzw. Schleppegauben und Dacheinschnitten auf derselben Dachseite ist nicht zulässig.

### 2.7. Solaranlagen:

In Bereichen des Typs A und B sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern nur im Neigungswinkel der Dachhaut oder in einem größeren Winkel aufgeständert zulässig. Der Neigungswinkel muss dabei jedoch die gleiche Richtung wie die Neigung des Hauptdaches aufweisen. Aufständungen gedreht zum Neigungswinkel der Dächer sind nicht zulässig.

Gemeinde Kiefersfelden

### 3. Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

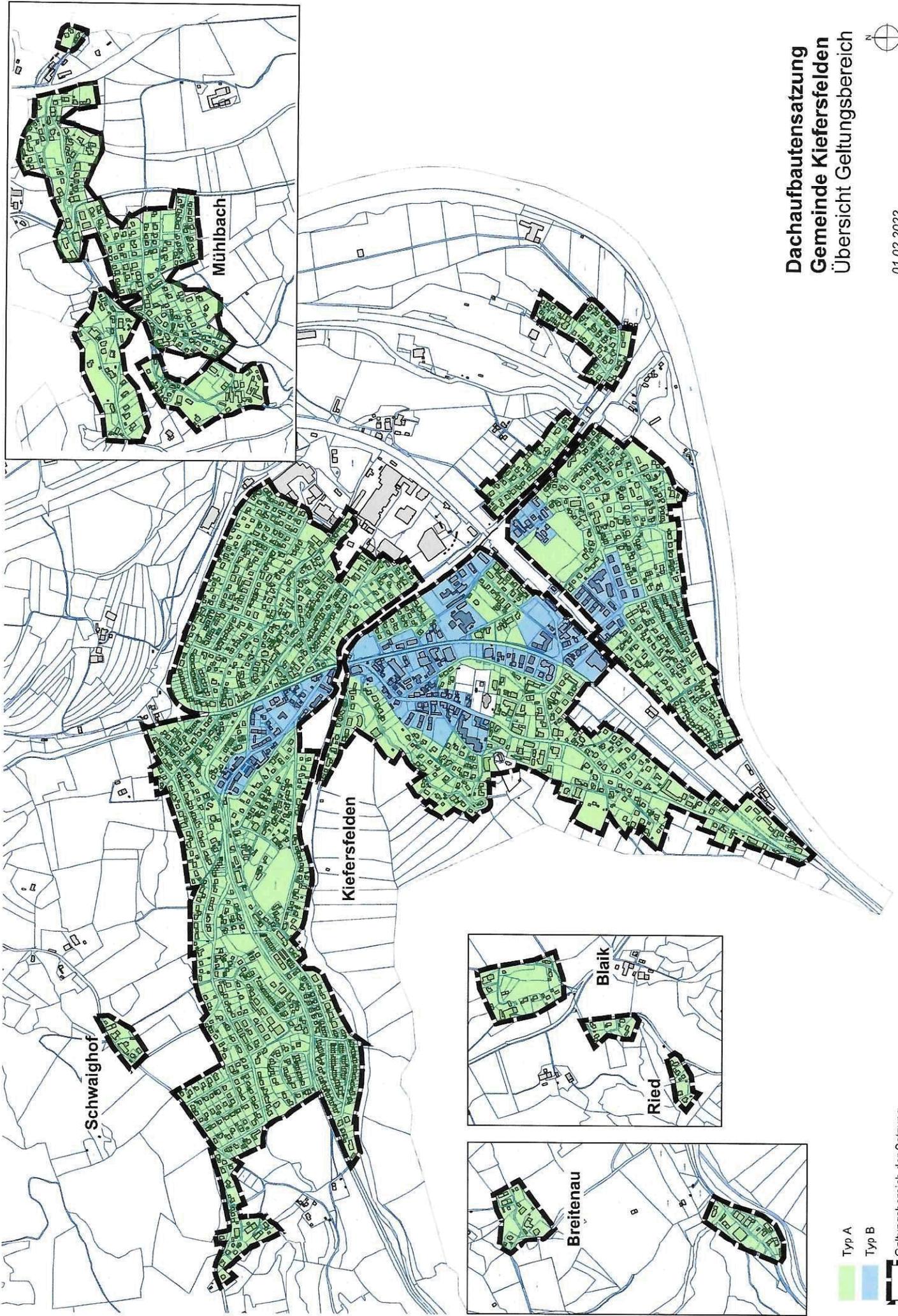
Zuwerhandlungen gegen die Ziffern 1 und 2 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet.

### 5. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiefersfelden, den 21.02.2022

  
.....  
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister



Schwaighof

Mühlbach

Kiefersfelden

Breitenau

Blaik

Ried

Typ A  
Typ B

Geiltungsbereich der Satzung

**Dachaufbauensatzung  
Gemeinde Kiefersfelden  
Übersicht Geltungsbereich**

01.02.2022

10| 20| 30| 40| 50| M 1:10.000





Gemeinde Kiefersfelden  
LANDKREIS ROSENHEIM

## **Örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten der Gemeinde Kiefersfelden**

### **Begründung**

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO eine örtliche Bauvorschrift

**als Satzung vom 16.02.2022**

in der Fassung vom 01.02.2022

**Gemeinde Kiefersfelden**

Rathausplatz 1  
83088 Kiefersfelden

Tel. 08033/ 9765-0  
rathaus@kiefersfelden.de

## **A Begründung**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Satzung**

Mit Ausnahme der industriell geprägten Bereiche weisen nahezu alle Gebäude in Kiefersfelden Satteldächer auf. Entsprechend der lokalen Bautradition weisen diese zumeist relativ geringe Dachneigungen auf und haben keine wesentlichen Dachaufbauten wie Gauben oder Ähnliches.

Vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem in §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierten Vorrang der Innenentwicklung soll nun eine möglichst intensive und qualitätvolle Nutzung der Dachräume ermöglicht werden.

Um in diesem Zusammenhang negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entgegenzuwirken, sollen diese Dachaufbauten im Rahmen einer Satzung so geregelt werden, dass ein angemessenes Ortsbild erhalten bleibt.

### **A.2 Geltungsbereich**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift werden die Ortsteile einbezogen, welche aufgrund ihrer Größe einen Charakter als Ensemble gestalterisch „verwandter“ Gebäude bilden. Nur in diesen Bereich besteht auch im Hinblick auf die Dachlandschaft ein schützenswertes Ortsbild. Dem folgend sind insbesondere kleinere Weiler oder Einzelanwesen im Außenbereich nicht mit aufgenommen. Hier ergibt sich kein Schützenswertes Ensemble und die Gebäude stehen nur für sich.

Darüber hinaus sind die industriell geprägten Bereiche nicht durch die Satzung erfasst. Hier besteht kein schützenswertes, durch traditionelle Bauformen geprägtes Ortsbild. Insbesondere sind hier auch großflächig keine geeigneten Dächer vorhanden.

Auch der Bereich der Kirche und des Friedhofs sind durch die Satzung nicht erfasst. Die hier bestehenden Gebäude weichen wesentlich von den übrigen Bauformen ab. Somit würden hier Regelungen ins leere laufen bzw. ungewünschte Restriktionen ergeben. In diesen Bereichen unterliegen jedoch alle Gebäude dem Denkmalschutz. Dem folgend besteht hier ohnehin eine wesentlich weitergehender Schutz der baulichen Gestaltung mit entsprechenden Abwägungsprozessen im Einzelfall.

Die Bereiche, welche heute über Bebauungspläne geregelt sind (z.T. auch Festsetzungen zu Dachaufbauten) sind bewusst im Geltungsbereich der Satzung enthalten. So können durch Änderung der Bebauungspläne (Herausnahme der Regelungen zu Dachaufbauten) die Regelungen der Satzung in allen relevanten Bereichen der Gemeinde einheitlich zur Geltung kommen.

In Kiefersfelden sind aufgrund der Geschichte, Nutzung im Detail und Lage unterschiedliche Ortsbereiche vorhanden. Es bestehen jedoch voneinander räumlich unabhängige Bereiche mit dem gleichen Charakter.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Dachlandschaft bzw. die Dachaufbauten lassen sich innerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Satzung zwei Bereiche identifizieren. Dieses sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

#### **Bereich B:**

Bereich B umfasst weitgehend die zentraleren Bereiche. Hier bestehen überwiegend größere und zum Teil auch höre Gebäude. Dies führt insgesamt zu einem etwas heterogeneren aber auch dichteren Ortsbild. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen auch weitgehend die Nichtwohnnutzungen konzentriert.

**Bereich A:**

Bereich A umfasst sämtliche Teile des Geltungsbereichs außerhalb der zentralen Bereiche, insbesondere auch den Ortsteil Mühlbach sowie die Weiler Breitenau, Blaik und Ried.

Hier ist die Bebauung hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt. Innerhalb des Hauptortes Kiefersfelden sind diese Bereiche weit überwiegend durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen geprägt. Entgegen den zentralen Bereichen besteht hier ein relativ einheitliches Ortsbild.

In Mühlbach bestehen zwar auch einige etwas größere und auch höhere Gebäude. Jedoch bildet sich hier keine gesonderter zusammenhängender zentraler Bereich heraus, welcher einen anderen Umgang mit Dachaufbauten rechtfertigt. Dies gilt auch für die einzelnen Weiler.

**A.3 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

In Teilbereichen des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift zu Dachaufbauten bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Soweit diese Bebauungspläne Festsetzungen zu Dachaufbauten treffen, gehen die Regelungen der Bebauungspläne vor. Sind in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, gelten die Regelungen der Satzung auch innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden wesentlich kleinere Bereiche überplant. Somit ist hier mit detaillierteren, genauer auf die Einzelsituation zugeschnittenen Festsetzungen zu rechnen. Dem folgend gehen diese vor.

Der Vorrang der Bebauungspläne gilt auch für zukünftig aufgestellte Bebauungspläne so diese Festsetzungen zu Dachaufbauten enthalten.

Dennoch werden im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne überplant. So können im Rahmen von Änderungen der Bebauungspläne (Entfall der Festsetzungen zu Dachaufbauten) die Dachaufbauten einheitlich durch die Satzung geregelt werden.

## A.4 Gestaltung von Dachaufbauten

Wesentliches Merkmal der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die relativ ruhigen Dachformen. Heute sind die meisten Dächer frei von Dachaufbauten. Grundsätzlich soll dieses Gestaltungsmerkmal auch erhalten bleiben. Dem folgend sind in einem ersten Schritt Dachaufbauten grundsätzlich nicht zulässig. In Abwägung mit der technischen Notwendigkeit und vor dem Hintergrund der besseren Nutzbarkeit von Dachräumen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenentwicklung, steigende Grundstückspreise) sind jedoch einige Dachaufbauten unter gewissen Rahmenbedingungen zulässig.

Kamine und Entlüftungsrohre sind aufgrund deren technischer Notwendigkeit zulässig.

Durch Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut kann eine Belichtung der Dachräume mit einem möglichst geringen Eingriff in die Gesamtgestalt ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass sich diese Fenster dem Dach unterordnen, sind sie nur bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Quergiebel, Dachgauben, Schleppgauben und Dacheinschnitte ermöglichen ebenfalls eine bessere und qualitativere Nutzung der Dachräume z.B. zu Wohnzwecken. Unter Berücksichtigung lagespezifischer und auf die einzelnen Elemente abgestimmter Rahmenbedingungen können diese Anlagen somit ebenfalls angemessen mit dem Ortsbild in Einklang gebracht werden.

In Abwägung mit den Bedürfnissen der Nutzung solarer Strahlungsenergie vor dem Hintergrund der Energiewende werden auch Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Auch hier sind entsprechende Festsetzungen getroffen, um eine angemessene Einbindung in das Ortsbild sicher zu stellen.

### Quergiebel

Entsprechend der beigefügten Kartierung zeigt sich, dass Quergiebel bereits heute in beiden Bereichen das primäre Mittel sind, um bessere Wohnbedingungen in den Dachräumen zu erzeugen. Auch ist dieses Mittel besonders für die in Kiefersfelden weitgehend vorherrschenden relativ flachen Dächern geeignet.

Durch die Beschränkung auf einen Quergiebel je 15 m Firstlänge sowie die Beschränkung hinsichtlich der Länge wird eine Unterordnung der Quergiebel unter das eigentliche Gebäude sichergestellt.

Doppel- und Reihenhäuser weisen zumeist eine begrenzte Breite auf. Um hier angemessene Effekte zur Aufwertung der Dachräume erzielen zu können, können Quergiebel auch auf mehrere Gebäudeeinheiten aufgeteilt werden. Durch die Gesamtbreite der Gebäudeagglomeration ordnen sich auch dann die Quergiebel den wahrnehmbaren Gesamtdimensionen angemessen unter.

Durch die Festsetzung einer maximal 5° steileren Dachneigung bei Quergiebeln gegenüber dem Hauptdach wird sichergestellt, dass der Quergiebel als Teil des eigentlichen Daches wahrgenommen wird und somit nicht fremd wirkt.

Durch die Festsetzung zu Mindestabständen der Quergiebel zu Gebäuderändern und First wird sichergestellt, dass die tradierten Grundformen der Gebäude wahrnehmbar bleiben und sich der Quergiebel dem Hauptdach unterordnet.

Die wahrgenommene Höhe der Gebäude soll auch weiterhin durch die eigentlichen Hauptdächer geprägt werden. Dem folgend ist der Abstand zwischen den Traufen im Bereich von Quergiebeln auf 1,2 m begrenzt. Somit können auch überhohe, turmartige Situationen vermieden werden.

### Dachgauben

Als Dachgauben sind im Zusammenhang der Satzung Dachgauben gemeint, die ein Satteldach aufweisen, welches senkrecht zum eigentlichen Dach verläuft. Schleppgauben sind hier gesondert behandelt.

Dachgauben stellen den stärksten Eingriff in eine ruhige Dachlandschaft dar. Auch sind sie gegenüber Quergiebeln weniger gut in Zusammenhang mit flachen Dachneigungen zur Verbesserung der

Nutzbarkeit der Dachgeschosse geeignet. Dem folgend sind dieses im Gebäudebestand auch nur sehr vereinzelt vorhanden.

Da Dachgauben bei flachen Dächern extrem lang werden und somit die Dachlandschaft gegenüber ihrem Nutzen überproportional stören, sind diese generell erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zulässig.

In Bereich B bestehen mehr Häuser mit steileren Dächern und eine insgesamt heterogene Baustruktur. Daher können diese Dachgauben hier großzügiger festgesetzt werden, ohne negative Auswirkungen auf die Dachlandschaft befürchten zu müssen. In Bereich A besteht ein einheitlicheres Ortsbild. Insbesondere sind die Gebäudehöhen hier im Durchschnitt auch geringer, was zu einer größeren Prägnanz der Dachflächen führt. Dem folgend sind hier höhere Anforderungen an die Zulässigkeit von Gauben zu stellen. Somit sind sie erst bei Dächern ab 35° Dachneigung zulässig, da sie hier wesentlich kürzer werden und sich dem Gesamtdach besser unterordnen.

Durch die Beschränkung aller Dachgauben zusammen auf 1/3 der Firstlänge soll sichergestellt werden, dass sich die Gauben dem Dach unterordnen und nicht der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Dem folgend sind auch Breite und Abstand der Dachgauben untereinander reglementiert.

Der festgesetzte Abstand zum First und der vor der Gaube durchlaufende Traufe stellen ebenfalls eine Unterordnung unter das Hauptdach sicher.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten und so negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, müssen alle Dachgauben auf einer Gebäudeseite gleicher Bauart sein. Dies bedeutet, sie müssen die gleiche Dachneigung und Breite aufweisen. Ihre Vorderseiten (zur Traufe hin) müssen in derselben Ebene liegen.

### **Schleppgauben**

Schleppgauben stellen gegenüber den vorher behandelten Dachgauben den geringeren Eingriff in die Dachlandschaft dar, da diese insbesondere zur Traufseite hin tendenziell eine geringere Höhe aufweisen. Dem folgend können diese sowohl in Bereich B als auch in dem homogeneren und somit schutzbedürftigeren Bereich A umgesetzt werden.

Auch Schleppgauben werden bei flachen Dachneigungen sehr lang und stören somit die Dachlandschaft. Ihr Nutzen ist in Abwägung je nach Breite ggf. etwas höher. Dem folgend sind Schleppgauben ab einer Dachneigung von 20° zulässig.

Um sicherzustellen, dass sich die Schleppgauben aus den geneigten Dächern heraus entwickeln und sich diesen somit unterordnen, müssen Schleppgauben eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen.

Durch den festgesetzten Abstand der Schleppgauben untereinander soll eine Unterordnung der Gaube unter das Gebäude sichergestellt und der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermieden werden.

Dies soll insbesondere auch durch die Beschränkung der Breite der Dachgauben auf 1/3 der Firstlänge erreicht werden.

Ein Abstand zu Traufe, First und Ortgang der Schleppgauben soll wie bei den Dachgauben ebenfalls eine Unterordnung dieser Elemente gegenüber dem Dach als Ganzes sicherstellen.

Aufgrund ihrer Einbindung in das Gesamtdach können Schleppgauben eine Einzellänge von 2,0 m auch überschreiten. Dann ist jedoch zur Wahrung der Unterordnung nur noch eine Schleppgaube je Gebäude zulässig.

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes und eines angemessenen Ortsbildes, müssen auch alle Schleppgauben auf einer Gebäudeseite gleicher Bauart sein. Dies bedeutet, sie müssen die gleiche Dachneigung und Breite aufweisen. Ihre Vorderseiten (zur Traufe hin) müssen in derselben Ebene liegen.

### **Dacheinschnitte**

Im Rahmen der intensiveren Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken sollen auch Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Dem folgend sind Dacheinschnitte zulässig, welche dies ermöglichen.

Die Dacheinschnitte sollen jedoch so ausgeprägt sein, dass sich diese dem Dach als Ganzes unterordnen und in Abwägung mit der Nutzung möglichst ruhige Dachflächen zu garantieren.

Dem folgend ist je Dachfläche maximal ein Dacheinschnitt mit einer Größe von maximal 10 % der Dachfläche jedoch nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> (Grundfläche) zulässig.

Durch Festsetzungen zum Abstand zu Traufe, First und Ortgang wird sichergestellt, dass die Dachform an sich nicht verunklärt und somit das Ortsbild beeinträchtigt wird.

### **Sonstiges**

Entsprechend der heutigen Struktur sollen möglichst homogene und ruhige Dachlandschaften entstehen bzw. erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund sind Kombinationen aus Quergiebeln, Dachgauben und Schleppegauben auf einer Dachseite nicht zulässig.

## **A.5 Solaranlagen**

Neben den Dachaufbauten zur besseren Belichtung der Dachräume sollen auch Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zugelassen werden.

In Abwägung einer ausreichenden Erzeugung nachhaltiger Energie mit einem angemessenen Ortsbild sind diese Anlagen nur im Neigungswinkel der Dächer bzw. in einer größeren Dachneigung aufgeständert zulässig. Dabei muss die Aufständering jedoch die gleiche Richtung wie die Dachneigung aufweisen. Aufständeringe quer zur Neigungsrichtung der Dächer sind nicht zulässig, da diese die Gesamterscheinung des geneigten Daches wesentlich verunklaren. Auch so ist, insbesondere im Rahmen von PV-Anlagen ein angemessener Wirkungsgrad möglich. So für die Warmwasserbereitung größere Neigungswinkel gedreht zur Ausrichtung des Daches gewünscht sind, können diese durch Anlagen an Fassaden oder Nebenanlagen etc. erreicht werden.

Weitere Restriktionen werden in Abwägung mit der Dringlichkeit einer möglichst umfänglichen nachhaltigen Energiebereitstellung nicht getroffen.

## **A.6 Ausnahmen und Befreiungen**

Unter Würdigung der jeweiligen speziellen Situation, sind insbesondere, um nicht gewollte Härten auszuschließen, Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift zu Dachaufbauten möglich. Abweichungen können dabei nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

## **A.7 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen der Baugestaltungssatzungen werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO gehandelt.

Dies beinhaltet Geldbußen bis zu einer Höhe von 500.000 €.

## **B Inkrafttreten**

---

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiefersfelden, den 21.02.2022

  
.....  
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister



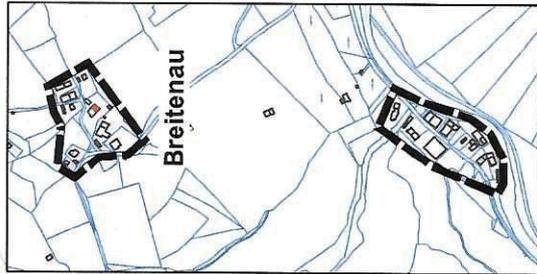
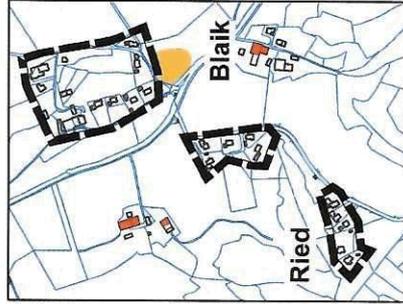
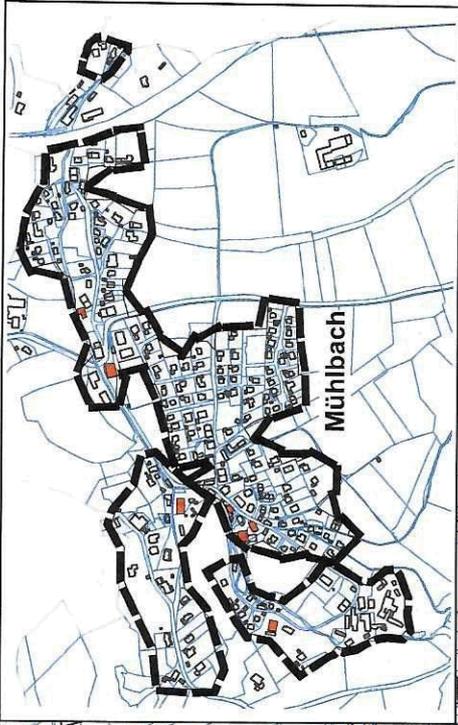
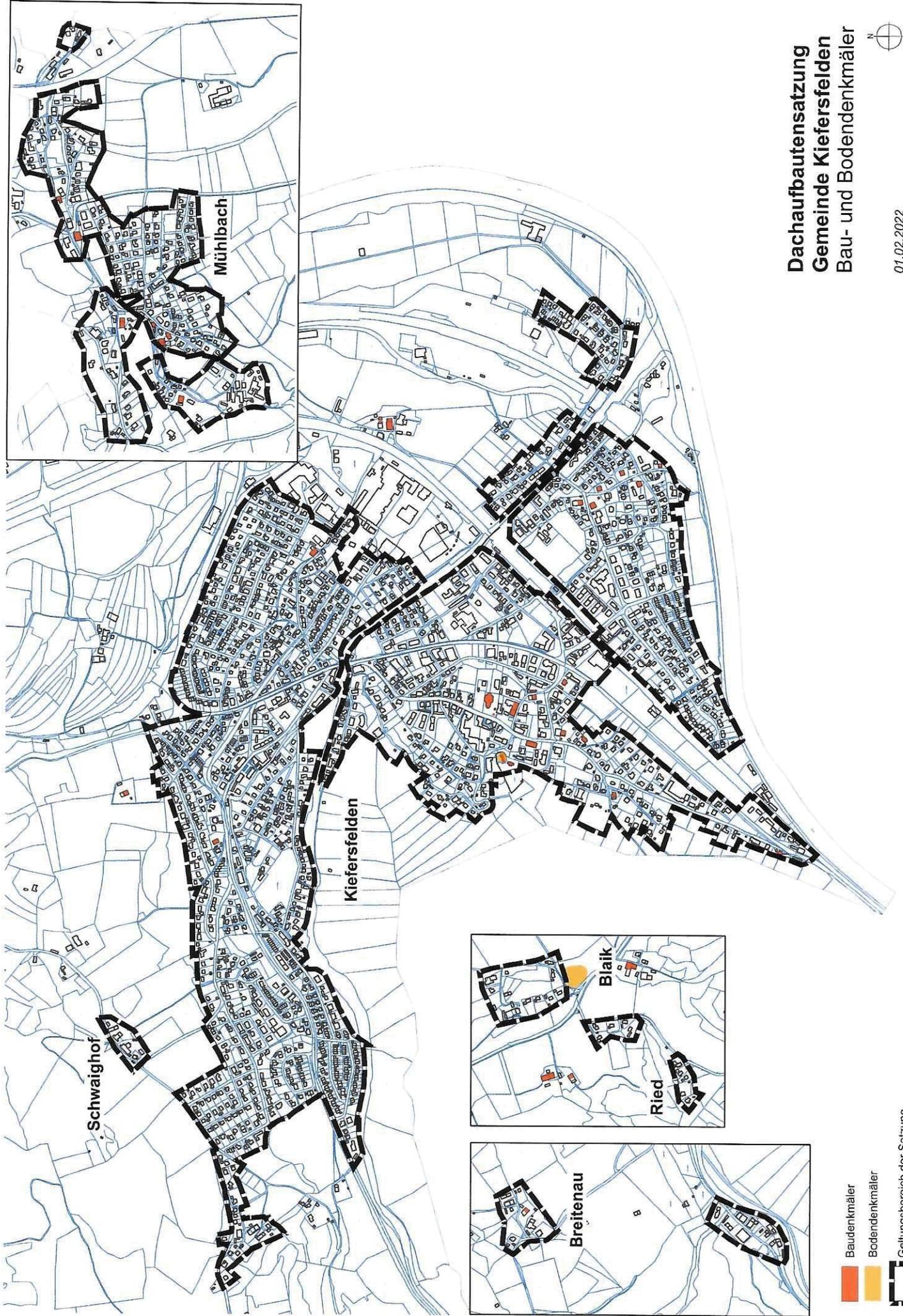


**Dachaufbauensatzung  
Gemeinde Kiefersfelden  
Quergiebel und Gauben**



01.02.2022  
10| 20| 30| 40| 50|  
M 1:10.000

- Quergiebel
- Dachgauben
- Schleppgauben
- Typ A
- Typ B
- Geltungsbereich der Satzung



**Dachaufbautensatzung  
Gemeinde Kiefersfelden  
Bau- und Bodendenkmäler**



01.02.2022

10| 20| 30| 40| 50| M 1:10.000

-  Baudenkmäler
-  Bodendenkmäler
-  Geltungsbereich der Satzung