

Gemeinde Benediktbeuern

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und zu Stellplätzen

(Ortsgestaltungssatzung)

Gemäß Art. 98 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO erlässt die Gemeinde Benediktbeuern nachstehende örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und zu Stellplätzen (Ortsgestaltungssatzung):

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.
- 1.2 Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.

3. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußböden über Gelände

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die vorhandene Geländeoberkante nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2 Stützmauern sind genehmigungspflichtig.
- 3.3 Die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über der vorhandenen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

4. Form der Baukörper

- 4.1 Für Wohngebäude einfache, rechteckige Grundrissformen, lang gestreckter Baukörper, First parallel zur Längsrichtung. Das Verhältnis von der Giebel- zur Traufseite muss bei Gebäuden bis zu 14 m Länge mindestens 1:1,2, bei Gebäuden über 14 m Länge mindestens 1:1,3 betragen. Es darf höchstens 1:2,0 betragen.
- 4.2 Hauptgebäude sind mit waagrechter Gliederung im Obergeschoss (z. B. durch Balkone, Fensteranordnungen usw.) auszubilden.
- 4.3 An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Alle Nebengebäude sind in Form und Größe dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.

5. Garagengestaltung, Sichtflächen und Stauräume

- 5.1 Garagen sind grundsätzlich mit einem Satteldach zu versehen, dessen First mittig über der längeren Baukörperausdehnung liegt. Das Satteldach muss in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude entsprechen. Die Dachneigung darf maximal 28° betragen, auch wenn das Hauptgebäude steiler ist. Eine mittelsteile Dachneigung bis 38° ist im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen und der Gemeinde Benediktbeuern zulässig (z. B. Denkmalnähe).
- 5.2 Flachdachgaragen sind nur dann zulässig, wenn aufgrund der Geländeform und der Lage des Bau- bzw. des benachbarten Grundstückes nur die Errichtung einer Flachdachgarage möglich und sinnvoll ist (z. B. Einbau einer Garage in das Hanggelände).
- 5.3 Grenzgaragen i. S. von Art. 7 Abs. 4 BayBO müssen mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist. Ist ein Anbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich oder unwahrscheinlich, so kann das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern eine Abweichung dahingehend zulassen, dass die Garage auch mit einer Abstandsfläche bis zu 1,0 m errichtet werden

darf. An vorhandene Grenzgaragen mit Flachdach muss straßenseitig profilgleich, gleich hoch und giebelständig zur Grenze angebaut werden.

An vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleich hoch angebaut werden; Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Garagendach anzupassen.

- 5.4 Ausnahmsweise dürfen Grenzgaragen traufseitig zur Nachbargrenze errichtet werden, wenn ein profilgleicher Anbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich oder unwahrscheinlich ist. Auch in diesem Fall sind die geplanten Grenzgaragen allseitig mit ortsüblichem Dachüberstand zu versehen. Lässt der Nachbar einen Grenzüberbau durch das Vordach nicht zu oder ist ein Grenzanbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich, so kann das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern eine Abweichung dahingehend zulassen, dass die Garage auch mit einer Abstandsfläche bis zu 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden darf.
- 5.5 Garagen ohne direkte Zufahrt von der Straße aus müssen von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 5.6 Einzelgaragen, die mit ihrer Längsseite (direkt) mit dem Hauptgebäude verbunden und maximal 3,5 m breit sind, dürfen auch mit einem Pultdach (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden. Bis zu einer Neigung von 28° muss die Dachneigung des Hauptgebäudes übernommen werden. Bei steileren Hauptgebäuden darf die Pultdachneigung bis zum Mindestwert von 15° reduziert werden.
- 5.7 Wandverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder Faserbeton sind ebenso unzulässig wie Dacheindeckungen aus gewellten Platten.
- 5.8 Seitlich offene Stellplatzüberdachungen sind ohne (sichtbare) Dachneigung dann zulässig, wenn sie wie eine Pergolakonstruktion in Erscheinung treten, d. h., die profilierte Balkenkonstruktion darf nicht von oben abgedeckt werden.
- 5.9 Zwischen der Einfahrt in eine Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe eingehalten werden. Abweichungen kann das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern zulassen, wenn eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen ist.
- 5.10 Der Stauraum vor Garagentoren darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden. Sind Garagen im von der Straße abgewandten Grundstücksteil situiert, ist an der Straße eine Einfriedung in Stauraumtiefe zulässig.

6. Stellplätze

- 6.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 58 BayBO für Wohngebäude herzustellenden Stellplätze ist nach folgender Richtzahl zu berechnen:
Wohngebäude: 2 Stellplätze je Wohneinheit.
- 6.2 Bei anderen Gebäuden (z. B. Gaststätten, Gewerbebetriebe, Arzt- und Massagepraxen usw.) wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Richtwerte gemäß IMBek vom 12.02.1978 (MABl. S. 181) vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern festgelegt.
- 6.3 Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturnahe Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen, eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderung ist zu vermeiden. Die Ausführung des Belages hat mit wasserdurchlässigem Material zu erfolgen, soweit wie möglich soll Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Bei wasserundurchlässiger Ausführung des Belags ist das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- 6.4 Notwendige Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten und zu unterhalten
- 6.5 In Ausnahmefällen können Stellplätze auf Grundstücken in unmittelbarer Nähe errichtet werden, wenn dies rechtlich gesichert ist
 - a) auf einem eigenen Grundstück mit Verpflichtung zur dauernden Bereitstellung der Stellplätze
 - b) auf fremden Grundstück über ein Erbbaurecht oder eine Grunddienstbarkeit mit dinglicher Sicherungund das Grundstück einem der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Baugebiete zuzuordnen ist und nicht im Außenbereich liegt.

7. Nebengebäude

Die in Art. 7 Abs. 4 und Art. 61 Abs. 1.1. BayBO zulässigen freistehenden Nebengebäude sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln.

8. Gebäude mit Kniestock

Kniestöcke sind nur über dem Erdgeschoß eines Gebäudes bis zur Höhe von 1,6 m Außenwandhöhe zulässig (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette).

9. Dachform und Dachneigung

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung und dem First mittig über dem Grundbaukörper zu versehen.

10. Dachflächen und Dachaufbauten

10.1 Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mind. 0,5 m, waagrecht gemessen, zu versehen. Bei Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden gilt Ziffer 5.4.

10.2 Als Material für Dachdeckung sind naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.

10.3 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

10.4 Dachgauben sind bei einer Dachneigung unter 30° unzulässig, bei einer Dachneigung zwischen 30° und 36° sind Dachgauben zulässig, wenn bereits Gauben in prägender Form in der Umgebungsbebauung vorhanden sind.

10.5 Liegende Dachfenster sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/7 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Das einzelne Dachflächenfenster darf eine Glasfläche von 0,8 qm nicht überschreiten.

Die Dachflächenfenster müssen gleiche Formate aufweisen und auf gleicher Höhe angeordnet werden. Aneinanderreihung von Dachflächenfenstern ist unzulässig.

11. Außenwände

11.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen vorzusehen.

Holzblockbauweise oder waagrechte Holzverkleidung ist zulässig, letztere jedoch nur, soweit sie eine Holzblockbauweise imitiert.

11.2 Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.

Außenkamine sind genehmigungspflichtig.

11.3 Bei Übernahme des bäuerlichen Haustyps sind Vorder- und Rückseite von Gebäuden eindeutig als solche zu gestalten. An Holzbauten sind Verschalungen überlukt, überleistet oder genutet auszuführen.

11.4 Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

12. Farbgebung

12.1 Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen.

12.2 Holzflächen und Holzteile sind in Brauntönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen.

12.3 Abweichungen von 12.1 und 12.2 sind genehmigungspflichtig. Es sind entsprechende Farbgestaltungspläne vorzulegen.

13. Gestaltung der unbebauten Flächen

13.1 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind heimische Gehölze. Blaufichten und Thujen sind unzulässig.

13.2 Beleuchtungs-Bewegungsmelder sind so einzustellen, dass diese nicht bereits von den öffentlichen Verkehrsflächen her ausgelöst werden können. Die Auslösung darf nur vom eigenen Grundstück aus erfolgen.

14. Einfriedungen

14.1 Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie zum Außenbereich hin sind Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Für die Farbgebung gilt Ziffer 12.2.

14.2 An sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m möglich.

- 14.3 Straßenseitig sind Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig und auch ständig auf diese Höhe zurück zu schneiden. Zulässig sind heimische Gehölze, unzulässig sind Thujen und sonstige Nadelziergehölze.
- 14.4 Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten, durch Freihalten der Fläche von Sichtbehinderungen höher als 0,8 m über Fahrbahn, ausgenommen Bäume mit Astansatz über 2,5 m.
- 14.5 Zaunanlagen sind grundsätzlich sockellos auszuführen. Ausnahmsweise ist straßenseitig ein Sockel mit einer maximalen Höhe von 0,15 m zulässig. Massive Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton und Stahl) sind nur in Ausnahmefällen zulässig (z. B. im Bereich von Grundstückseinfahrten). Die Einfriedung durch Mauern ist untersagt.

15. Fenster und Türen

- 15.1 Fenster sind in stehendem Rechteckformat auszubilden. In der Regel sind zweiflügelige Fenster anzubringen.
- 15.2 Türen sind in ortsüblicher Art, vorzugsweise in Holzkonstruktion, auszuführen.

16. Schaufenster

Schauferster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen sich in Größe, Form und Gliederung dem Gebäude und seinen Gestaltungselementen unterordnen. Die Rahmen dürfen nicht aus metallisch glänzenden Materialien bestehen. Die Schaufensterkonstruktion ist hinter die äußere Fassadenflucht des Erdgeschosses zu setzen.

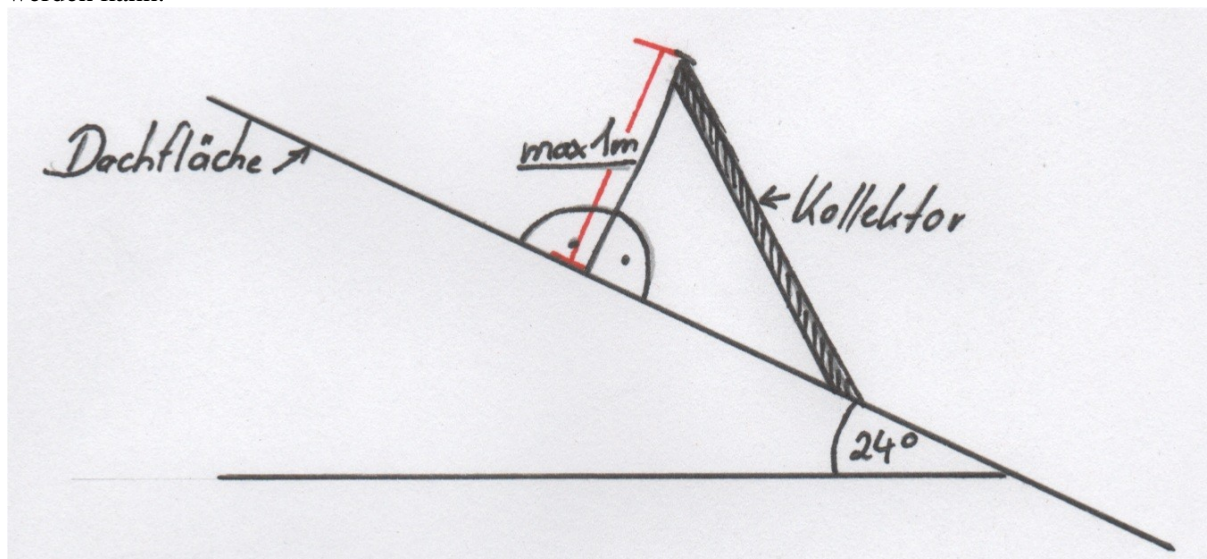
17. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 c BayBO sind „Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im Übrigen bis zu einer Fläche von 9 m² genehmigungsfrei.“

Unabhängig hiervon gilt:

- Die Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Die Oberkanten der jeweiligen Kollektoren dürfen den höchsten Punkt des Daches nicht überschreiten. Dies gilt auch für Nebengebäude.
- Eine Aufständering darf nur bis zu einer Höhe von max. 1 m, gemessen im rechten Winkel von der Dachhaut zur Kollektor-Oberkante, erfolgen. Dies gilt auch bei einer Aufständering entgegen der Firstrichtung.
- Eine Genehmigungsfreiheit bei aufgeständerten Anlagen (bis 9 m²) kann nicht durch eine Aufteilung in einzelne Anlagenteile herbeigeführt werden. Es ist die Kollektorfläche des gesamten Daches in die Berechnung mit einzubeziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Anlage entgegen diesen Bestimmungen mit der Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geahndet werden kann.



18. Abweichungen

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 77 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern zugelassen werden.

19. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 - 18 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO geahndet.

20. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

Benediktbeuern, 24. November 1994

GEMEINDE BENEDIKTBEUERN

geändert am 08.03.1995

geändert am 18.06.1997

geändert am 15.11.2006

Reiser

1. Bürgermeister