



## **Gemeinde Benediktbeuern**

### **1. Änderung der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und zu Stellplätzen“ (Ortsgestaltungssatzung)**

Die Gemeinde Benediktbeuern erlässt auf Grund Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung:

Die Abstandflächentiefe wird gemäß der jeweils gültigen „Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe“ geregelt und ist nicht mehr Bestandteil dieser 1. Änderung.

#### **1. Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Bereiche, die in der Satzung – OGS.Altort – liegen. Diese umfassen die Bereiche Altort, Gschwendt, Häusern und Pechlern.

Die Lagepläne sind als Anlagen Bestandteil der Satzung (s. Anhang). Altort; Gschwendt; Häusern; Pechlern.

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Benediktbeuern in der Fassung vom 12.12.2013 wird wie folgt geändert:

Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen.

#### **2. Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend; Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

#### **3 Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußböden über Gelände**

Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen kann die vorhandene Geländeoberkante um max. 35 cm verändert werden.

#### **4. Form der Baukörper**

- 4.1 Für Hauptgebäude sind nur einfache, längsrechteckige Grundrissformen zulässig.  
Der First läuft parallel zur Längsrichtung.
- 4.2 An-, Nebenbauten, Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen und in Form und Größe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

## **5. Garagen-/Carportgestaltung, Sichtflächen und Stauräume**

- 5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen, dessen First, mittig über dem Gebäude, parallel zur Längsseite verläuft. Das Dach muss die Neigung und Eindeckung des Hauptdaches aufnehmen.
  - 5.1.1 Ausnahmsweise können Garagen/Carports auch mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.
- 5.2 Grenzgaragen i. S. von Art. 6 Abs. 7 BayBO müssen mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist.
- 5.3 Einzelgaragen, die mit ihrer Längsseite (direkt) mit dem Hauptgebäude verbunden und maximal 4,5 m breit sind, dürfen auch mit einem Pultdach (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes) versehen werden.
- 5.4 Wandverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder Faserbeton sind ebenso unzulässig wie Dacheindeckungen aus gewellten Platten.
- 5.5 Der Stauraum vor Garagentoren darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
- 5.6 Nebengebäude, Garagen / Carports sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Alle Genannten sind in Form und Größe dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.

## **6. Stellplätze**

- 6.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO ausschließlich für Wohnzwecke genutzte Gebäude herzustellenden Stellplätze ist nach folgender Richtzahl zu berechnen:  
Je Wohneinheit mit einer Größe bis zu 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze, über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens drei Stellplätze nachzuweisen.
  - 6.1.1 Je drei oberirdisch errichteten Stellplätze ist eine Gliederung, welche dauerhaft mit einem Baum zu bepflanzen ist, herzustellen.
- 6.2 Bei anderen Gebäuden (z. B. Gaststätten, Gewerbebetriebe, Arzt- und Massagepraxen usw.) bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach § 20 GaStellV.
- 6.3 Zufahrten und Stellflächen sind naturnah und wasserdurchlässig auszuführen.

## **7. Nebengebäude**

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind sinngemäß wie Garagen zu behandeln.

## **8. Dachform und Dachneigung**

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung und First über dem Grundbaukörper zu versehen, der First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

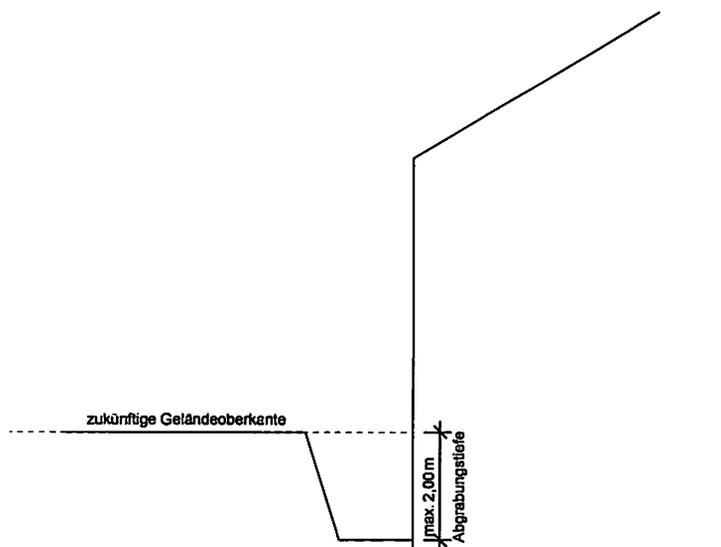
- 8.1 Doppelhäuser / Hausgruppen sind als Einheit zu gestalten, mit durchlaufender First- und Trauflinie, ohne Vor- und Rücksprünge in der Fassade.  
Ausnahmsweise kann, aufgrund der Topografie, davon abgewichen werden.

## 9. Dachflächen und Dachaufbauten

- 9.1 Die Dächer sind grundsätzlich allseitig mit einem Dachüberstand von mind. 0,5 m, waagrecht gemessen, zu versehen.
- 9.2 Als Material für Dachdeckung sind naturrote, rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden.
  - 9.2.1 Wintergärten können mit einem Glas- bzw. Blechdach eingedeckt werden.
- 9.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 9.4 Dachgauben sind bei einer Dachneigung unter 24° unzulässig.
- 9.5 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleichen Dachaufbauten haben.

## 10. Außenwände

- 10.1 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalte Flächen zulässig, auch Holzblockbauweise ist zulässig.
  - 10.1.2 Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.
- 10.2 Das Kellergeschoß der Hauptgebäude darf nur an einer Seite abgegraben werden. Die Abgrabung darf max. 1/3 der Gebäude Seitenlänge, an der die Abgrabung vorgenommen wird betragen, und max. 2,00 m tief sein (gemessen von der zukünftigen Geländeoberkante).



## 11. Farbgebung

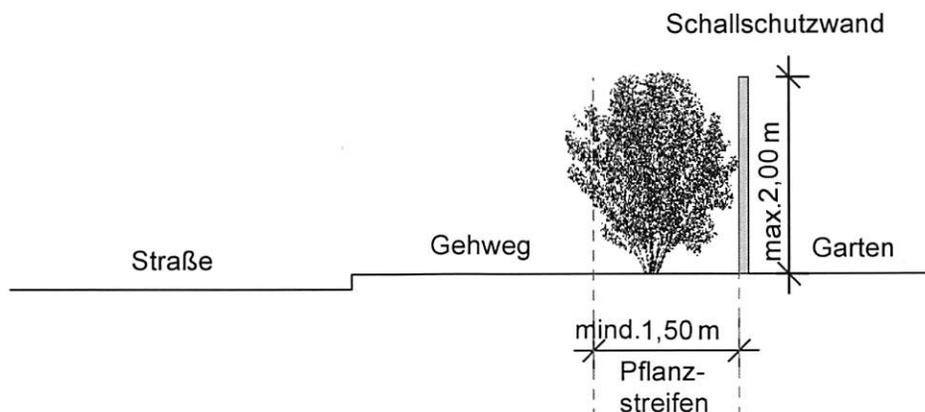
Putzflächen sind in glatter Putzstruktur auszubilden. Grelle und stechende Anstriche, sowie die Verwendung von mehr als 3 Farben sind unzulässig.

## 12. Freiflächengestaltung

- 12.1 Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise Obst- und Laubbäume zu verwenden.
- 12.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, bzw. als Grünflächen anzulegen.
- 12.2.1 Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Steinvorgärten sind unzulässig.

## 13. Einfriedungen

- 13.1 Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie zum Außenbereich hin sind nur offene Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Gelände (oder Straßenniveau) zulässig.
- 13.2 An sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeniveau möglich.
- 13.3 Straßenseitig sind Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Straßenniveau zulässig und auch ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden. Zulässig sind nur heimische, standortgerechte Gehölze; unzulässig sind Thujen und sonstige Nadelziergehölze.
- 13.4 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 3,0 m.
- 13.5 Es sind keine geschlossenen Wände – Mauern, Bretter, Palisaden, Kunststoffzäune, Sichtschutzmatten, Gabionen – als Einfriedung zulässig.
- 13.6 Einfriedungen entlang der Bundesstraße (B11) **Kocheler Straße und Münchener Straße** können aus Gründen des Immissionsschutzes wie folgt ausgeführt werden:
- 13.6.1 Entlang der **Kocheler Straße und Münchener Straße** (B11) ist entlang der Grundstücksgrenze, ausnahmsweise eine 2,20 m hohe Lärmschutzwand (LS-Wand) zulässig.
- 13.6.2 Diese LS-Wände müssen mind. 1,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen abgerückt werden, sodass ein Pflanzstreifen entsteht. Ausnahmsweise kann dieser Pflanzstreifen auch schmaler sein, wenn dies aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht möglich ist. Der Pflanzstreifen muss dauerhaft dicht bepflanzt und gepflegt werden, dass die dahinterliegende Lärmschutzwand von der Straße aus nicht mehr sichtbar ist. Thujen sind unzulässig.



#### **14. Fassadenöffnungen**

Öffnungen der Fassaden sind in stehendem Rechteckformat auszuführen, oder entsprechend zu gliedern. Giebelfenster dürfen entsprechend der Dachneigung ausgeführt werden.

#### **15. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**

Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachverglasungen müssen flächeneben bzw. parallel in der Dachfläche, oder auf Dachflächen aufliegen und eine geschlossene, rechteckige Einheit bilden und dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen. Aufständereien sind unzulässig.

#### **16. Abweichungen**

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz- Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Benediktbeuern zugelassen werden.

#### **17. Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Ziffern 3 - 15 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. I Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

#### **18. Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntgabe in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2GO). Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12.12.2013 für diese Bereiche außer Kraft.

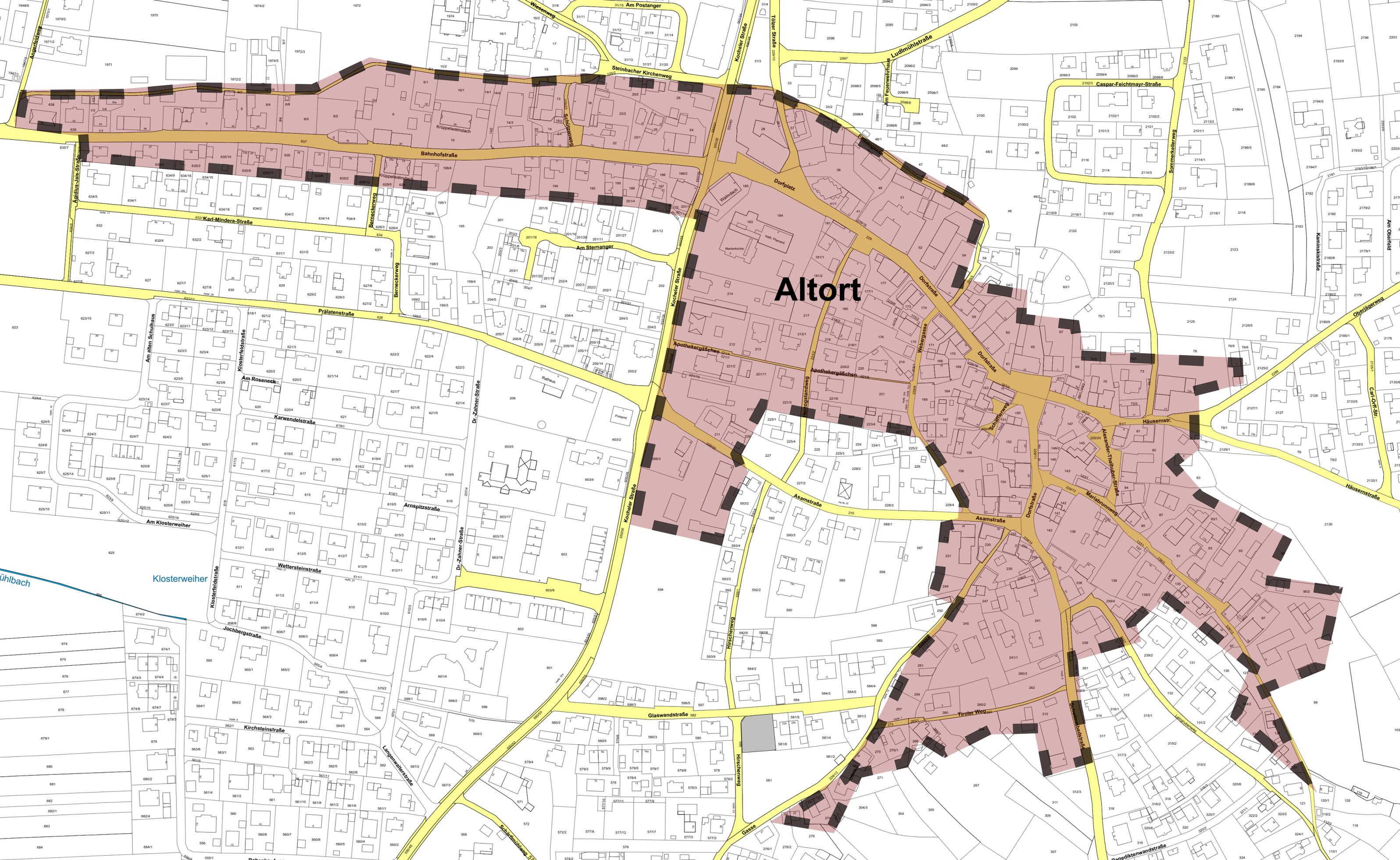
Benediktbeuern, 08.03.2022

GEMEINDE BENEDIKTBEUERN

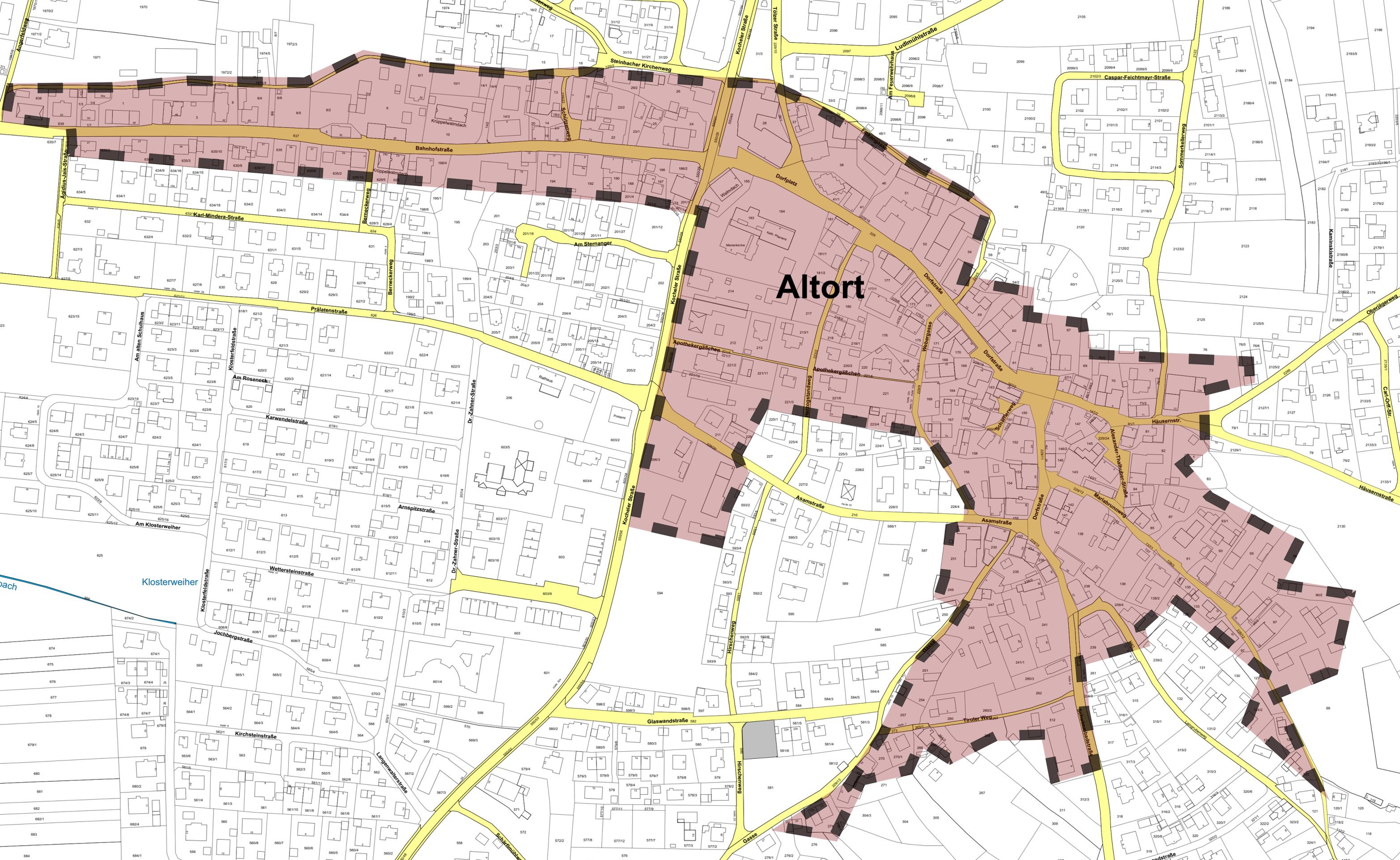
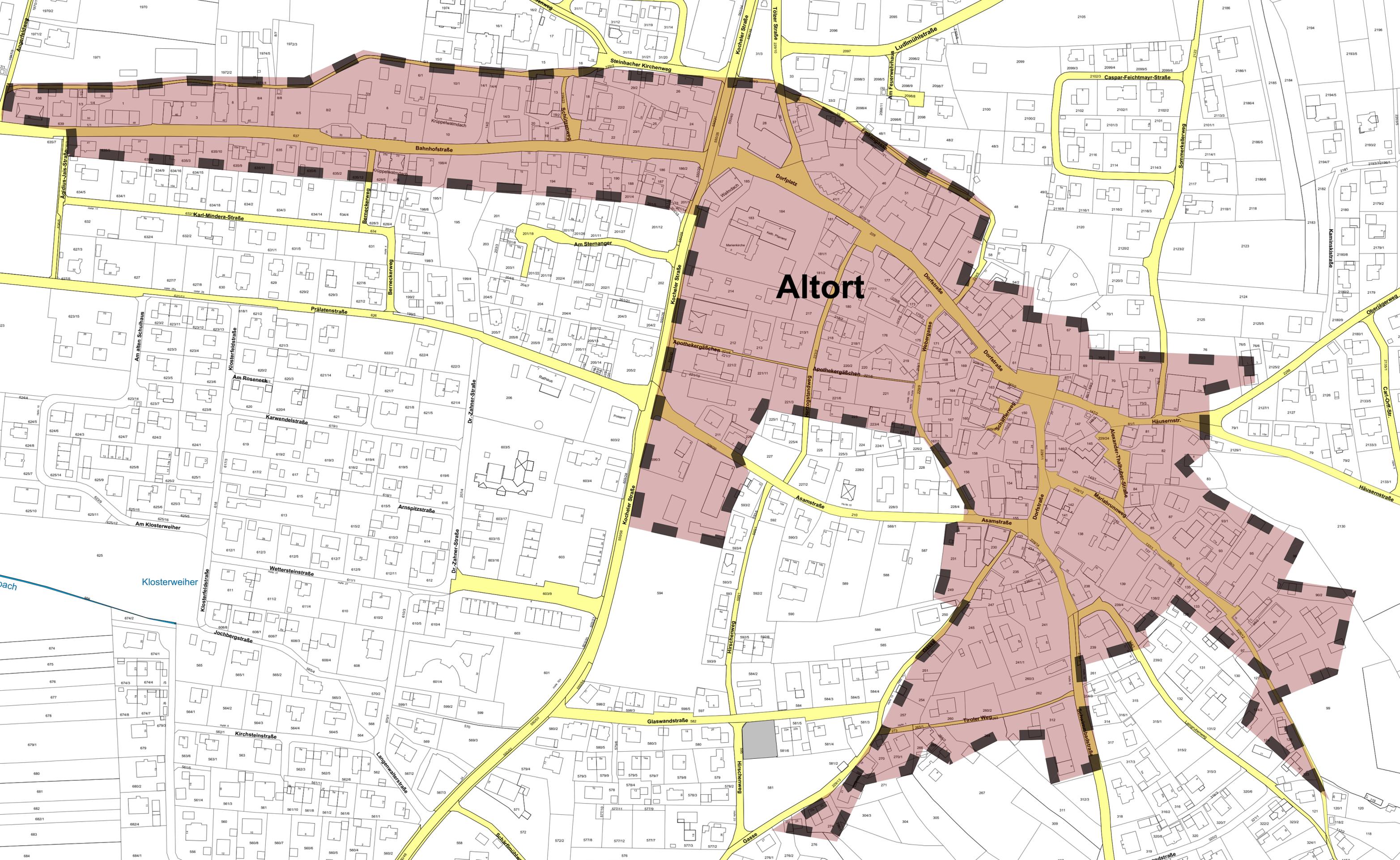


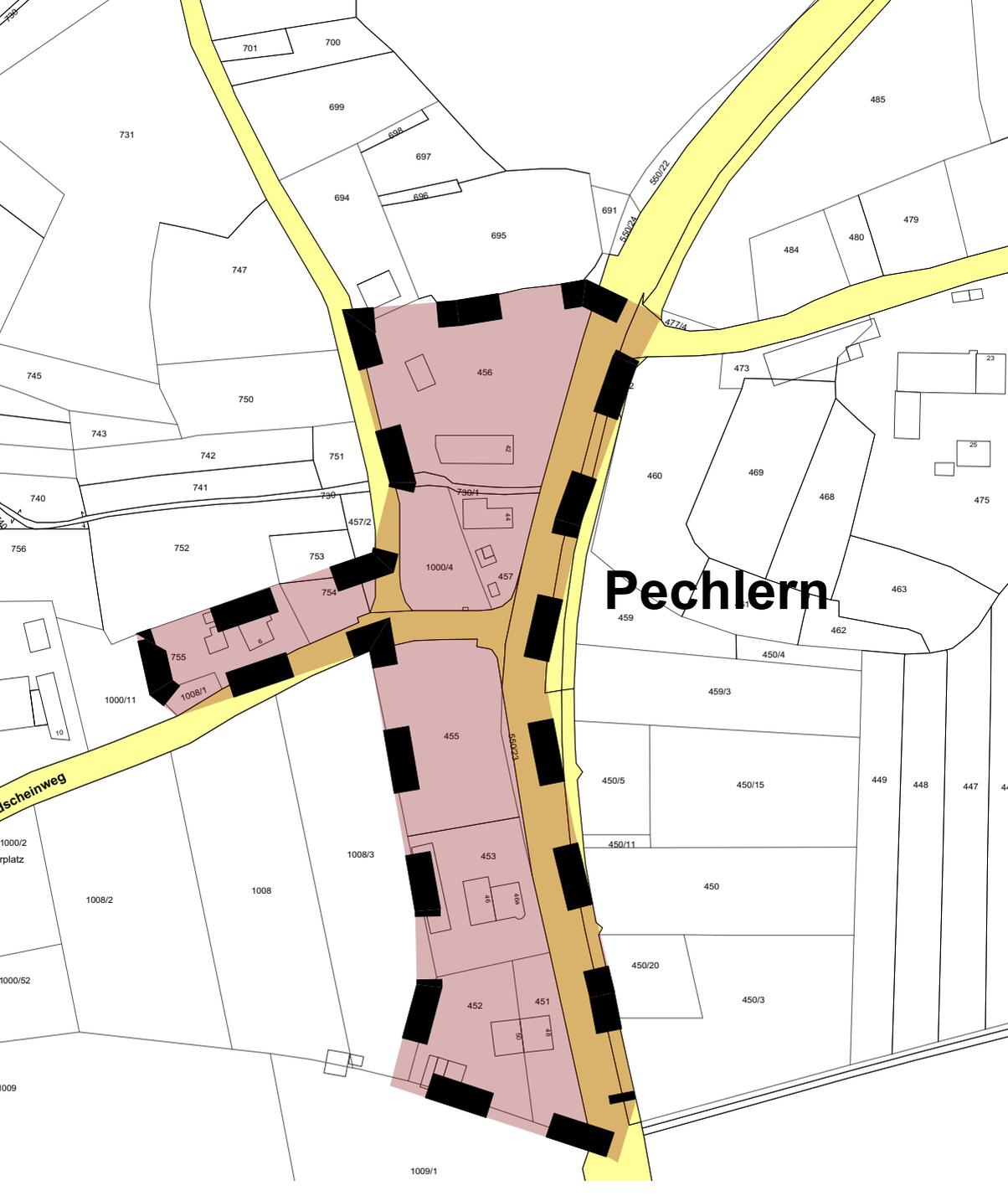
Anton Ortlieb  
Erster Bürgermeister





Altort

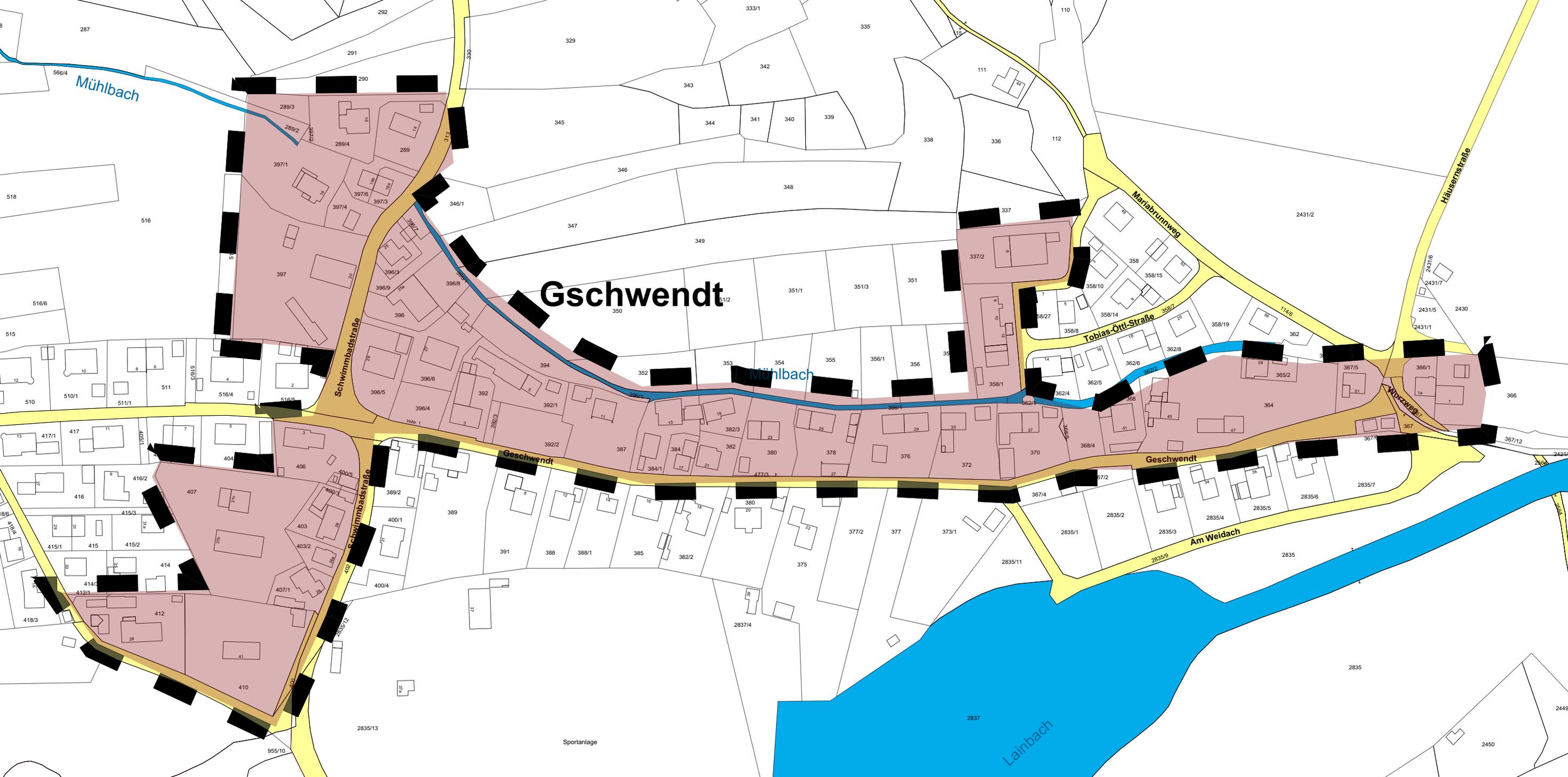




# Pechlern

tscheinweg

1009/1



2420/4

2420

2419

# Häusern

2420/5

2414/1

2420/1

2407

28

29

2399

23

27

2407/2

25

30

2402

26

2405

2410/2

30a

30

34

2410

2414/2

Häuserstr.

2412/1

