



## Gemeinde Benediktbeuern

### „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung und zu den Stellplätzen für den historischen Altortbereich von Benediktbeuern“ OGS\_Altort

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 gem. der 1. Änderung der „Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe“ geregelt und ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

#### 1. Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im historischen Altortbereich, siehe hierzu Anlage. Diese umfassen die Bereiche Altort, Gschwendt, Häusern und Pechlern.

Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil der Satzung (s. Anhang). Altort; Gschwendt; Häusern; Pechlern.

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Benediktbeuern in der Fassung vom 12.12.2013 wird durch diese Satzung für diesen Bereich komplett ersetzt.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen.

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

#### 2. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußboden über Gelände

2.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist die vorhandene Geländeoberkante zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

2.2 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.

#### 3. Form und Abmessung der Baukörper

3.1 Hauptgebäude sind auf einem einfachen rechteckigen Grundriss, als langgestreckter Baukörper, zu entwickeln.

3.1.1 Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, auf denen aufgrund der Größe, des Zuschnitts das Verhältnis nicht eingehalten werden kann.

3.2 An- und Nebenbauten müssen sich in Form und Abmessung dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. An- und Nebenbauten, sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch hinsichtlich, Dachform und Material anzugleichen.

Haupt- und Nebengebäude, inkl. Nebengebäude i. S. des § 14 BauNVO, müssen eine gestalterische Einheit bilden.

#### **4. Außenwände**

Das Kellergeschoß der Hauptgebäude darf nicht abgegraben werden.

#### **5. Fassade / Balkon**

5.1 Putzfassaden sind nur in gedämpften weiß (oder gelb) zulässig bzw. nach historischem Vorbild.

5.2 Kollektoren an den Fassaden, Ganzglasfassaden oder Metallfassaden sind nicht zulässig.

5.2.1 Eine Glasfassade im Erdgeschoss kann nur für eine gewerbliche Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

5.3 Fassaden sind wie folgt zulässig:

- als komplette Putzfassaden,
- in Blockbauweise – nur nach historischem Vorbild,
- Obergeschoss und Dachgeschoss mit senkrechter Holzverschalung,
- Erdgeschoss als Putzbau und Ober- und/oder Dachgeschoss in Blockbau – nach historischem Vorbild.

5.4 Putz-Fassaden müssen als symmetrische Lochfassaden entwickelt werden.

5.5 Fenster und Fenstertüren – in Putzfassaden – sind im stehenden Format und ab einer Rohbaubreite von 1,10 m senkrecht zu unterteilen.

5.6 Fensterläden sind nur im Bereich der Putzfassaden zulässig. Diese müssen aus nachwachsenden Rohstoffen, bzw. nachhaltigen Baustoffen gefertigt sein.

5.7 Wintergärten sind nicht zulässig.

#### **5.8 Balkon**

5.8.1 Balkone dürfen nicht tiefer als der Dachübertrag sein.

5.8.2 Balkone im Dachgeschoss dürfen auch als Giebellaube – gem. historischem Vorbild – ausgeführt werden.

5.8.3 Balkone müssen im Dachgeschoß symmetrisch angeordnet werden.

5.8.4 Balkone können im Obergeschoß umlaufend an drei Seiten oder zwei Seiten angeordnet werden. Falls Balkone nur an der Giebelseite angebracht werden, müssen diese symmetrisch verortet sein.

5.8.5 Abgeständerte Balkone sind nicht zulässig.

5.8.6 Balkongeländer müssen aus Holz sein und nach historischem Vorbild ausgeführt werden; mind. mit schmalen senkrechten Holzstäben.



Beispiel einer Giebellaub



Beispiel Balkon

## 6. Dachgestaltung

6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach und einem mittig sitzenden, parallel zur Längsseite verlaufenden First, auszubilden. Dies trifft auch für Nebengebäude und Garagen zu. Gebäude, die bei Umnutzungen, oder durch Ersatzbauten, i.S. von Doppelhäusern o.ä. umgenutzt werden, 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.

6.1.1 Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende, an das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude und Garagen.

6.2 Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit naturroten, roten oder rotbraunen Dachpfannen zulässig.

6.3 Flachdächer sind nicht zulässig.

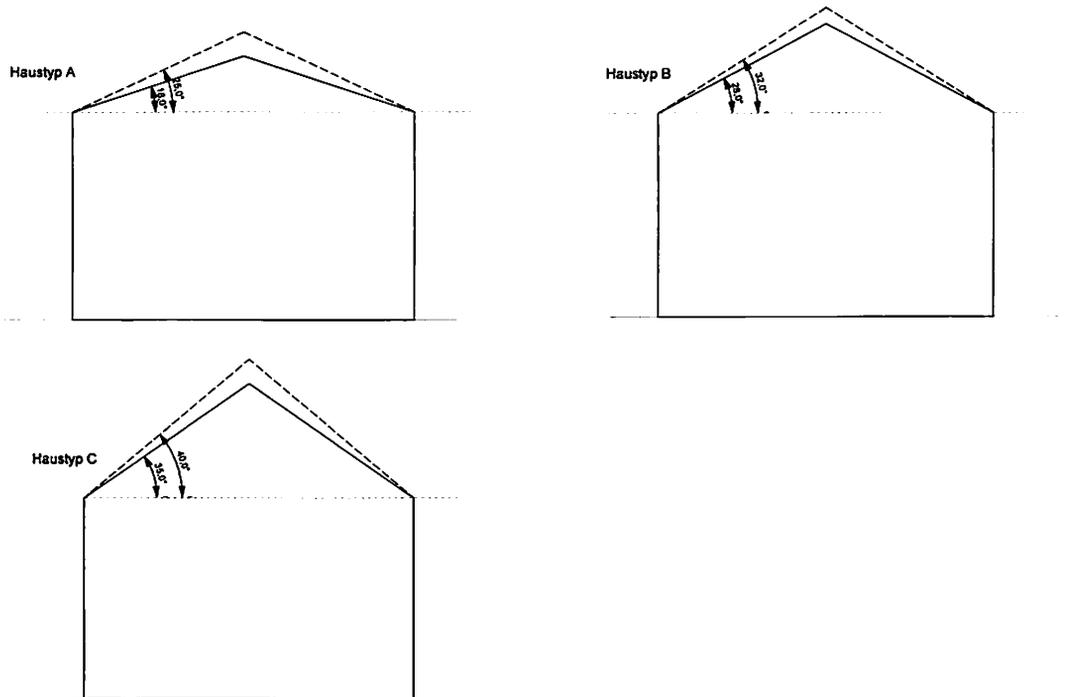
6.3.1 Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, falls diese bereits im Bestand gegeben waren.

6.4 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist dem jeweiligen Haustyp (2-geschoßig) zu entnehmen:

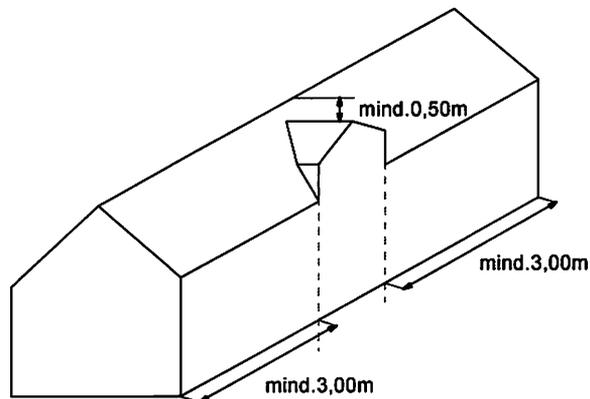
6.4.1 Haustyp A Dachneigung 18°- 25°

6.4.2 Haustyp B Dachneigung 28°- 32°

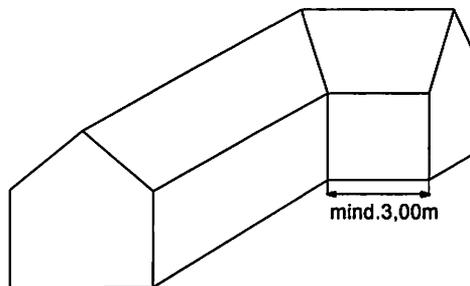
6.4.3 Haustyp C Dachneigung 35°- 40°



- 6.5 Der Dachübertrag ist trauf- und giebelseitig mind. 0,60 m bis max. 1,50 m zulässig.
- 6.6 Dacheinschnitte, Dachterrassen und Balkone, auch ausklappbare in den Dachflächen, sowie z.B. negative Balkone oder Gauben sind nicht zulässig.
- 6.7 Zulässige Dachaufbauten  
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Umnutzungen im Bestand, sowie Bestandsgebäude mit bereits vorhandenen Dachaufbauten, hier kann ausnahmsweise von der OGS-Altort abgewichen werden.
- 6.7.1 Als Dachgauben sind nur **Giebelgauben** im stehenden Format mit einem Verhältnis Breite/Höhe mind. 1:1,2 zulässig.  
- je volle 6,00 m Hauslänge darf maximal eine Gaube errichtet werden.  
- Gauben müssen mind. 4,00 m von der Gebäudekante (Giebel) entfernt sitzen.  
- die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse ist aufzunehmen.
- 6.7.2 **Zwerchgiebel** sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
Das Erscheinungsbild muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden und sich in das Hauptdach einfügen, sowie die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse aufnehmen.  
Zwerchgiebel liegen in der Flucht der traufseitigen Vorderkante des Gebäudes und sind wie folgt zulässig:  
- sie dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge breit sein  
- der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 3,00 m betragen  
- der First muss mindestens 0,50 m unter dem des Hauptbaukörpers zurück-bleiben  
- die Dachneigung darf höchstens 2° von der des Hauptbaukörpers abweichen -  
davorgehängte, abgeständerte Balkonkonstruktionen sind nicht zulässig.



- 6.7.3 Die Widerkehre ist, falls bereits im Bestand vorhanden, sowie auch bei Neu- und Ersatzbauten wieder wie folgt zulässig:**
- die Ausführung muss der des Hauptbaukörpers entsprechen
  - die Breite darf die Giebelbreite des Hauptdaches nicht überschreiten
  - sie muss eine Ausladung von mind. 3,00 m haben.
  - die Dachneigung darf höchstens 2° von der des Hauptbaukörpers abweichen
  - der First muss in der Flucht der Firstlinie des Hauptbaukörpers liegen
  - die Trauflinie muss höhengleich mit der des Hauptbaukörpers sein.



**6.7.4 Abgeständerte Balkonkonstruktionen sind nicht zulässig.**

**6.8 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**

- 6.8.1 Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachverglasungen müssen flächeneben in der Dachfläche oder auf Dachflächen aufliegen und dürfen nicht über Dachflächen hinausragen. Aufständungen sind unzulässig.**
- 6.8.2 An Balkongeländern und Fassaden dürfen Photovoltaik- oder Solaranlagen angebracht werden. Die Module dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sein. Aufständungen sind unzulässig.**

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

- 7.1 Garage / Carport und Nebengebäude sind 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.
- 7.2 An-, Nebenbauten, Nebengebäude und Garagen/Carports müssen sich gestalterisch in Dachform, Material und Farbe dem Hauptgebäude angleichen, sowie sich in Form und Abmessung dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.
- 7.3 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.

## **8. Stellplätze**

- 8.1 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 2 Stellplätze, über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. Bei Errichtung von Tiefgaragen ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit oberirdisch nachzuweisen. Die Tiefgarageneinfahrt muss mit einem Gebäude überbaut werden und mind. 3,00 m hinter der vorderen Hauptgebäudelinie liegen.
- 8.2 Bei anderen Nutzungen (z. B. Gaststätten, Gewerbebetriebe, Arzt- und Massagepraxen usw.) bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach § 20 GaStellV.
- 8.3 Zufahrten und Stellflächen sind naturnah und wasserdurchlässig auszuführen.

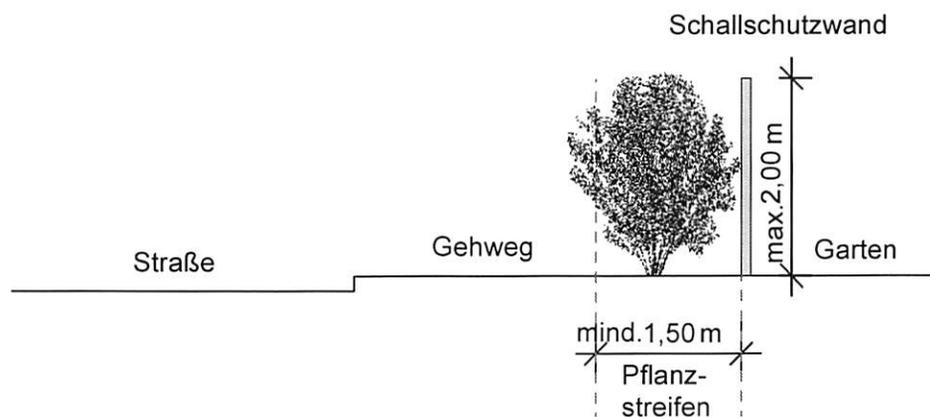
## **9. Einfriedung**

- 9.1 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.
- 9.2 An sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländenniveau möglich.
- 9.3 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.
- 9.4 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.
- 9.5 Es sind keine geschlossenen Wände – wie Mauern, Bretter, Palisaden, Kunststoffzäune, Sichtschutzmatten und Gabionen – zulässig.

9.6 Einfriedungen entlang der Bundesstraße (B11) **Kocheler Straße und Münchener Straße** können aus Gründen des Immissionschutzes wie folgt ausgeführt werden:

9.6.1 Entlang der **Kocheler Straße und Münchener Straße** (B11) kann entlang der Grundstücksgrenze, ausnahmsweise eine 2,20 m hohe Lärmschutzwand (LS-Wand) zugelassen werden.

9.7.2 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.



## 10. Freiflächengestaltung

10.1 Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise Obst- und Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische und standortgerechte Gehölze.

10.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, bzw. als Grünflächen anzulegen.

10.2.1 Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Steinvorgärten sind unzulässig.

## 11. Abweichungen

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

## 12. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 - 10 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

**13. Inkrafttreten**

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

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Benediktbeuern in der Fassung vom 12.12.2013 wird durch diese Satzung für diesen Bereich komplett ersetzt.

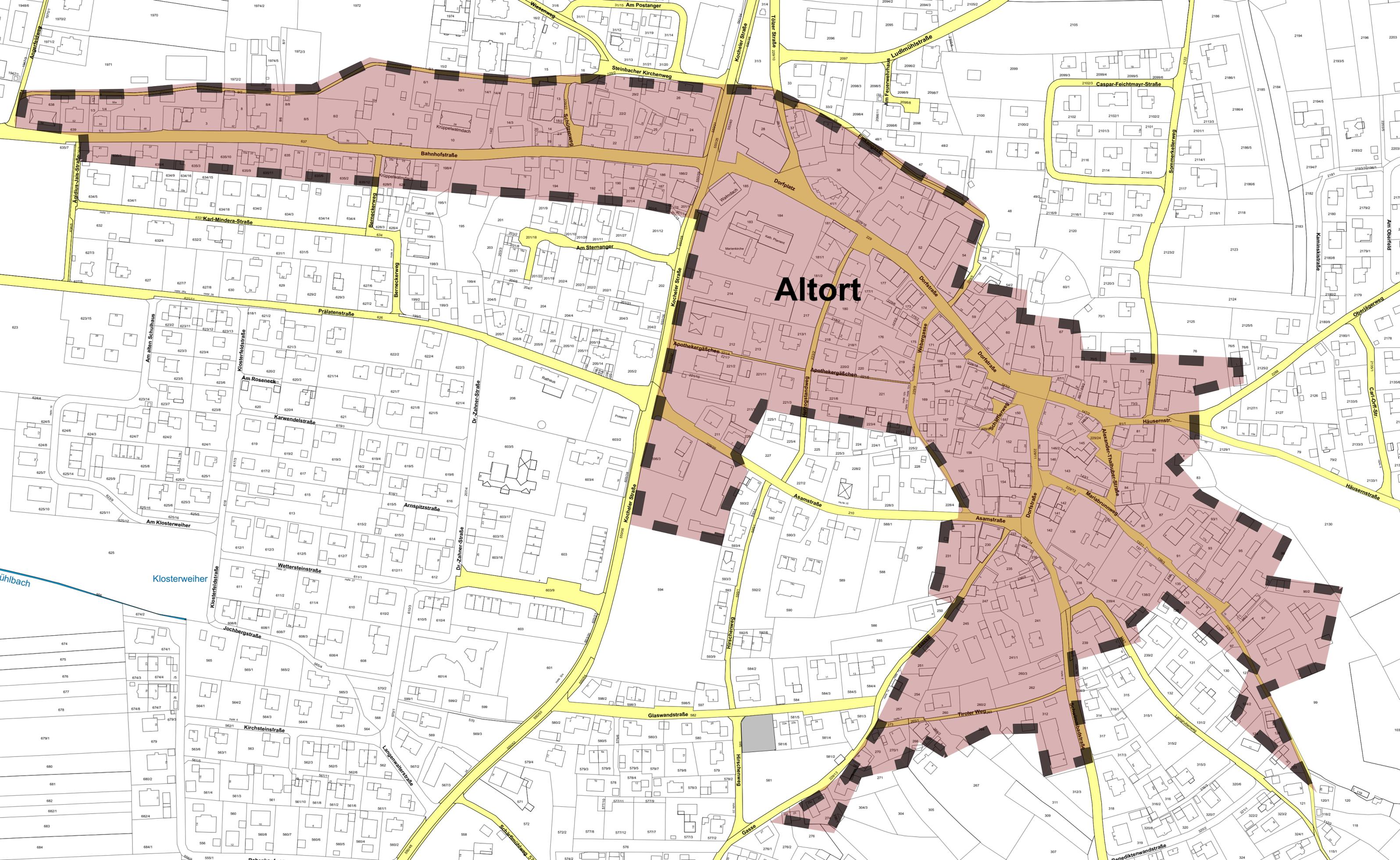
Benediktbeuern, 13.03.2023

GEMEINDE BENEDIKTBEUERN

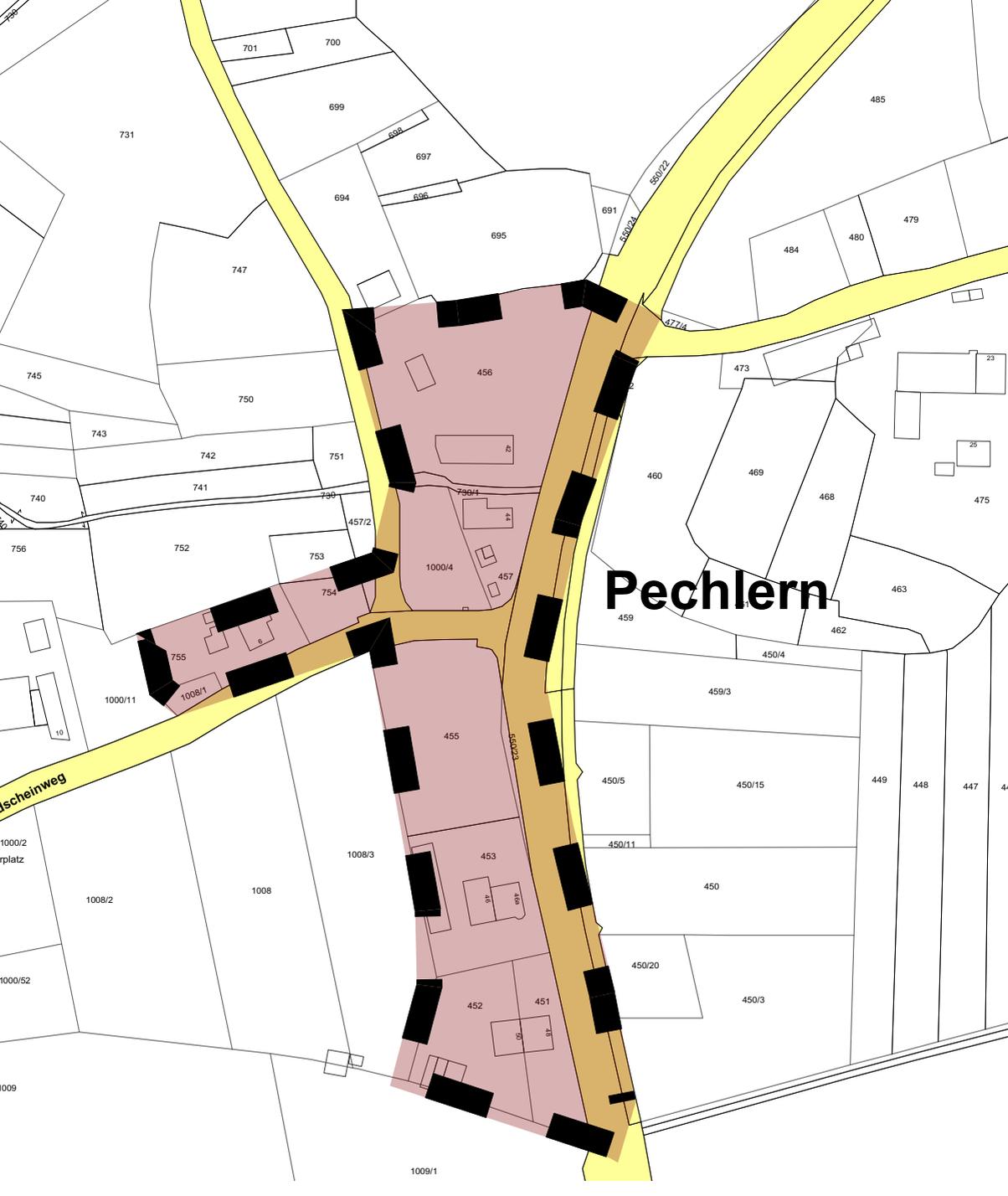


Anton Ortlieb  
Erster Bürgermeister

Satzung vom 24.03.2023 geändert durch Satzung vom 24.11.2022 und 13.03.2023



Altort



# Pechlern

Pechscheinweg

1009/1



2420/4

2420

2419

# Häusern

2420/5

2414/1

2420/1

2407

28

29

2399

23

27

2407/2

25

30

26

2405

2402

2410/2

Häuserstr.

2414/2

2410

2412/1

