

**„Satzung
über örtliche Bauvorschriften und Stellplätze im
Markt Murnau a. Staffelsee**

Der Markt Murnau a. Staffelsee erlässt aufgrund der Art. 81 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 63 und 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

**Satzung
über örtliche Bauvorschriften und Stellplätze im
Markt Murnau a. Staffelsee**

Präambel

Der Markt Murnau a. Staffelsee beabsichtigt durch gestalterische Maßnahmen den Erhalt des spezifischen Murnauer Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes mit seinen unterschiedlichen städtebaulichen Merkmalen und den Erhalt Murnaus als qualitativollen Lebensraum durch eine nachhaltige Ortsbildgestaltung.

Hierzu gehören insbesondere:

Eine energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise.

Das Schaffen von privaten und öffentlichen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Diverses Angebot an barrierefreiem Wohnen.

Dies gilt sowohl für bestehende Baugebiete, als auch für neu auszuweisende Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen.

Inbesondere wird angestrebt, auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen Orts-, Straßen- u. Landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht zu nehmen.

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestock

§ 3 Dachgestaltung, Gebäudeanbauten

§ 4 Bestehendes und geplantes Gelände von Baugrundstücken

§ 5 Garagen und Stellplätze

§ 6 Regelung zur Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

§ 7 Abweichungen

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

§ 9 Inkrafttreten

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet mit Ausnahme vom Ensemblebereich des Ortskerns (siehe Anlage 1), von Gewerbegebieten und Sondergebieten, die über einen Bebauungsplan geregelt sind, von Sonderbauten wie Verwaltungsgebäuden, Schulen, Tankstellen, Krankenhäuser, Kirchen, Sportanlagen und vergleichbaren Einrichtungen.
- (2) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, also auch für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO.
- (3) Die Satzung gilt nicht, wenn in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen sind. Auch Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2

Grundlegende Form sowie Abmessung von Gebäuden, Kniestock

- (1) Gebäude sind als rechtwinklige Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z. B. durch Balkone oder durch geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden.
- (2) Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante der Rohbaudecke bis Oberkante Fußpfette in der Flucht der Außenwand. Bei Gebäuderücksprüngen ist die Kniestockhöhe auszumitteln. Anbauten müssen sich im Maßstab dem Hauptgebäude unterordnen und in Form und Gestaltung mit diesem harmonisieren.

§ 3

Dachgestaltung, Gebäudeanbauten

- (1) Grundlegende Anforderungen an Dächer:
Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
Nebengebäude und Anbauten geneigt bzw. begrüntes Flachdach.
 - Dacheindeckung aus ortsüblichen Materialien (naturrote, braune bzw. anthrazitfarbene Dachpfannen, matt, warmtonig, aus Ton oder Beton).
 - bei Wintergärten und untergeordneten Anbauten ist eine Dacheindeckung aus Glas oder Blech zulässig.
 - der Firstverlauf in Gebäudemitte soll parallel zur längeren der beiden Gebäudeseiten verlaufen. Untergeordnete Dachabschleppungen über Anbauten, Balkone und Nebengebäude sowie Abweichungen bis zu 30 cm aus der Gebäudemitte sind zulässig.
- (2) Dachgauben sind bei einer Dachneigung unter 28° unzulässig.
Bei Dachneigungen über 28° sind sie dann zulässig, wenn
 - sie sich innerhalb der Dachfläche unterordnen,
 - ihr Öffnungsmaß (Rohbaulichte) höchstens das Öffnungsmaß der Normalfenster des betreffenden Gebäudes erhält, sie zueinander einen Abstand von mindestens der doppelten Breite einer Gaube einhalten und wenn sie knappe oder keine Vordächer erhalten. Das Gaubenaussenmaß wird in der Breite auf 1,50 m begrenzt.
- (3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

Ausnahmen sind im Bereich der Rückgebäude innerhalb der geschlossenen Bebauung des Ortszentrums zur Verbesserung der Wohnqualität zulässig. Die Maximalbreite des Dacheinschnittes wird auf 3,00 m begrenzt.

(4) Dachflächenfenster/ Dachliegefenster

Zulässig sind nur in der Dachfläche liegende Fenster (Dachliegefenster), Alle in der Dachfläche und je Geschoss/Ebene liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen.

(5) Als Zwerchgiebel bzw. Zwerchgiebelvorbauten gelten im Sinne dieser Satzung Dachaufbauten, die sich flächeneben aus der darunterliegenden Außenfassade „hoch“ – entwickeln und deren Traufe über der des Hauptgebäudes liegt sowie entsprechende Gebäudevorbauten von bis zu 3 m Ausladung.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite höchstens 30% der Länge des Hauptgebäudes.
- Zwerchgiebelfirst mindestens 50 cm unter dem Hauptdachfirst.
- Mindestdachneigung 28°, die Dachneigung des Zwerchgiebels wie das Hauptdach, Abweichungen des Nebendaches bis +/-3° sind zulässig.
- Anordnung in Gebäudemitte.

Zwerchgiebel können bei Dachneigungen von 25° - 27° zugelassen werden, wenn es sich um Gebäude in einer Bauweise von E + D (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit 0,90 m – 1,60 m Kniestock handelt.

(6) Als Quergiebel bzw. Quergiebelvorbauten gelten im Sinne dieser Satzung Dachaufbauten, die sich flächeneben aus der darunterliegenden Außenfassade „hoch“ – entwickeln und deren Traufe gleich hoch wie die des Hauptgebäudes verläuft, sowie entsprechende Gebäudevorbauten von bis zu 3 m Ausladung.

Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite höchstens 30% der Länge des Hauptgebäudes.
- Quergiebelfirst mindestens 50 cm unter dem Hauptdachfirst.
- Quergiebeldachneigung wie das Hauptdach, Abweichungen des Nebendaches bis +/-3° sind zulässig.

(7) Als Widerkehren gelten im Sinne dieser Satzung Anbauten mit gegenläufigem Dach und einer Ausladung über 3 m. Die Traufe der Wiederkehr ist bündig an die Traufe des Hauptdaches zu führen.

Widerkehren sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite höchstens 30% der Länge des Hauptgebäudes
- Widerkehrfirst mindestens 50 cm unter dem Hauptdachfirst
- Widerkehrdachneigung wie das Hauptdach, Abweichungen des Nebendaches bis +/-3° sind zulässig.

(8) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich bei geneigten Dächern bis zu einem Abstand von max. 20 cm parallel zur Dachhaut als geschlossene Anlage und zusammenhängend anzuordnen. Bei Dächern unter einer Dachneigung von 18° kann an Häusern, die vor Inkrafttreten dieser Satzung entstanden sind, im Rahmen und unter dem Gesichtspunkt des § 7 (Abweichung), ausnahmsweise eine Aufständigung von Sonnenkollektoren zugelassen werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 9 m² und einer max. Höhe von 2,5 m können verfahrensfrei im Baugrundstück

auf dem Boden aufgestellt werden.

- (9) Firstseitige Dachaufbauten (sog. Dachlaternen) sind nicht zulässig. Zulässig sind Überfirstverglasungen, wenn sie nicht weiter als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und mindestens 1,5 m von der Giebelwand abschließen.

§ 4

Bestehendes und geplantes Gelände von Baugrundstücken und deren Einfriedungen

- (1) Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörpern und Außenanlagen ist die Beschaffenheit des bestehenden Geländes (Geländeoberfläche) zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 35 cm Höhe werden hingenommen.
- (2) Befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Ihre Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden.
- (3) Für jedes Wohn-Baugrundstück ist nur eine – möglichst in geringer Breite – Grundstückszu-/ausfahrt zugelassen. Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise zwei Zu-/Ausfahrten zugelassen werden, und zwar verteilt auf die beiden Straßenseiten.
- (4) Einpassungen von Gebäuden und Bauteilen in das Baugelände:
Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKT EG) darf im Mittel nicht höher als 40 cm über der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festzusetzenden Geländeoberfläche sein.
Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden, Lichtschächte müssen zur Geländeoberfläche hochgeführt werden.
Ausnahmsweise kann, wo es sich vom Gelände her ergibt, vor einem Fenster an einer Hausseite ein Lichtgraben von maximal 2,5 m Breite und max. 1,5 m Tiefe gemessen am oberen Böschungsrand zugelassen werden.
- (5) Gestaltung der Vorgärten und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu begrünen.
Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher standortgerecht und vorzugsweise einheimische Gehölzarten zu verwenden.
Standplätze für bewegliche Müllabfuhrbehälter, Mülltonnenhäuschen, sowie für nicht überdachte Abstellplätze etc. sind so anzulegen, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.
- (6) Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus Rohrmatten, Kunststoffen, Glas und Stahl sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese zum öffentlichen Raum mit Hecken in entsprechender Höhe abgepflanzt werden.
Auch geschlossene Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum hin zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und so anzuordnen und zu pflegen, dass der öffentliche Raum durch den Aufwuchs nicht

beeinträchtigt ist. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sich in Form, Material und Farbauswahl in das Orts- und Straßenbild einfügen.

§ 5 Garagen und Stellplätze

- (1) Für jede Wohnung sind Stellplätze in folgender Anzahl nachzuweisen :
Wohnungen bis 50 m² = 1 Stellplatz
Wohnungen über 50 m² bis 100 m² = 1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m² bis 180 m² = 2 Stellplätze
Wohnungen über 180 m² = 3 Stellplätze
Der Stellplatznachweis für die übrigen Nutzungen sowie Besucherstellplätze bemisst sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils neuesten Fassung.
- (2) In reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), Dorfgebieten (MD) sowie in Zusammenhang bebauter Ortsteile mit vergleichbarer Nutzung dürfen je Baugrundstück für Wohnungen nicht mehr als 10 oberirdische Stellplätze oder Garagenplätze angeordnet werden.
So genannte Duplexgaragen können zur Hälfte (= 1 Stellplatz) als Tiefgaragenstellplatz angerechnet werden.
Die nach der GaStellV in der jeweils neuesten Fassung erforderlichen Besucherstellplätze können zusätzlich oberirdisch angelegt werden.
- (3) Oberirdische Stellplätze und Einfahrten sind wasserdurchlässig anzulegen und einzugrünen.
Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausreichend mit Humus zu überdecken und zu begrünen.
- (4) Nicht nachweisbare Stellplätze im Ortskern können abgelöst werden. Der Geltungsbereich (Ortskernbereich) ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
Für diese nicht nachweisbaren Stellplätze ist ein Ablösevertrag mit dem Markt abzuschließen, auch für 0,5 Stellplätze.
- (5) Die nicht auf dem Grundstück nachweisbaren Stellplätze dürfen bei gewerblicher Nutzung höchstens 200 m und bei Wohnnutzung höchstens 300 m entfernt sein.

§ 6 Regelung zur Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

- (1) Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören.
Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die
a) auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,50 m übersteigen,
b) in sonstiger Form (z. B. Masten) errichtet werden und nicht unter a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (incl. Träger).

- (2) Satellitenempfangsanlagen (Schüsseln) sind nur bis zu einem Durchmesser von 1,50 m zulässig. Nach Möglichkeit sind jedoch Gemeinschaftsempfangsanlagen zu installieren. Ausnahmsweise können andere Empfangsanlagen zugelassen werden, wenn das Informationsbedürfnis anderweitig nicht abgedeckt werden kann.

§ 7 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen im Sinne des Art. 63 BayBO aus Gründen des Denkmalschutzes gewährt werden sowie aus städtebaulichen Gründen wenn dies durch die spezifische Besonderheit innerhalb des Marktes oder durch die unterschiedlichen strukturierten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB gerechtfertigt ist.

Ebenso können Abweichungen auch aus ökologischen oder energiesparenden Gründen gewährt werden, wenn eine den Anforderungen dieser Satzung vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu einer Million Euro belegt werden.

§ 9 Inkrafttreten

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

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 09.08.2007 außer Kraft.

Murnau a. Staffelsee, den 27.06.2017

Markt Murnau a. Staffelsee

Rolf Beuting
Erster Bürgermeister