

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

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

### **Präambel**

Der Markt Murnau a.Staffelsee beabsichtigt durch gestalterische Maßnahmen den Erhalt der spezifischen Murnauer Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes mit seinen unterschiedlichen städtebaulichen Merkmalen und den Erhalt Murnaus als qualitätvollen 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 von barrierefreiem Wohnen

Dies gilt sowohl für bestehende Baugebiete als auch für neu auszuweisende Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt, auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen orts-, straßen- und landschaftsprägenden Elemente Rücksicht zu nehmen.

### **Inhaltsverzeichnis**

- §1 Geltungsbereich
- §2 Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden
- §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 Fußfette 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 bzw. handwerklich gefertigtes Blechdach). Bei vollflächiger PV-Deckung kann auf eine weitere Dacheindeckung verzichtet werden.
  - 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 25° unzulässig. Bei Dachneigungen ab 25° sind sie dann zulässig, wenn sie zueinander einen Abstand von mindestens einer Gaube einhalten (Gaubenaussenmaß) und wenn sie maßvolle Vordächer erhalten. Das Gaubenaussenmaß wird in der Breite auf 2,50m 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. Zwerchgiebel-vorbauten 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 40% der Länge des Hauptgebäudes. Maßgebliche Gebäudelänge ist die Wandlänge der maßgeblichen Außenfassade im Dachgeschoss.
  - Zwerchgiebel First mindestens 25 cm unter dem Hauptdachfirst.
  - Minstdachneigung 25°, die Dachneigung des Zwerchgiebels wie das Hauptdach, Abweichungen des Nebendaches bis +/-3° sind zulässig.
  - Mindestabstand zu den Gebäudeecken mind. 20% der Gebäudelänge.
- (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 40% der Länge des Hauptgebäudes.  
Maßgebliche Gebäudelänge ist die Wandlänge der maßgeblichen Außenfassade im Dachgeschoss.
- Quergiebelfirst mindestens 25cm unter dem Hauptdachfirst.
- Quergiebeldachneigung wie das Hauptdach, Abweichungen des Nebendaches bis +/-3° sind zulässig.
- Mindestabstand zu den Gebäudeecken mind. 20% der Gebäudelänge.

- (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 40% der Länge des Hauptgebäudes  
Maßgebliche Gebäudelänge ist die Wandlänge der maßgeblichen Außenfassade im Dachgeschoss.
- Widerkehrfirst mindestens 25 cm unter dem Hauptdachfirst
- Widerkehrdachneigung wie das Hauptdach, Abweichungen des Nebendaches bis +/-3° sind zulässig.

- (8) 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 bzw. Aufschüttungen bis 40 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: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf bergseits an der höchsten Stelle max. 40cm über dem natürlichen oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- (5) Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden, Lichtschächte müssen zur Geländeoberfläche hochgeführt werden.  
Ausnahmsweise können, wo es sich vom Gelände her ergibt, vor Fenstern an einer Hausseite Lichtgräben von max. 2,50 m Breite und 1,50 m Tiefe, gemessen am oberen Böschungsrand, zugelassen werden.  
Der Abstand zwischen den einzelnen Lichtgräben muss mindestens 2,50 m betragen.
- (6) 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.

Nicht zulässig sind Schottergärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

Standplätze für bewegliche Müllabfuhrbehälter, Mülltonnenhäuschen, Wärmepumpen und dergleichen, sowie für nicht überdachte Abstellplätze etc. sind so anzulegen, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

- (7) 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 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz

Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze

Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze

Wohnungen über 180 m<sup>2</sup> = 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.

Doppelparkerstellplätze werden unter folgenden Voraussetzungen zum Stellplatznachweis anerkannt:

- Mindeststellplatzbreite 2,75m
- Mindeststellplatzlänge 5,0m
- Mindesthöhe des Stellplatzes im Lichten 1,70m
- Traglast je Stellplatz 2,5 Tonnen

Maximal 80% der erforderlichen Stellplätze können als Doppelparkerstellplätze nachgewiesen 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) Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die geänderte Nutzung werden bereits nachgewiesene KFZ-Stellplätze aus früheren genehmigten

Nutzungen angerechnet. Das Gleiche gilt für frühere Nutzungen, für die im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung kein Stellplatznachweis erforderlich war, wobei hier ein fiktiver Stellplatzbedarf unter Beachtung der Richtzahlen gemäß Abs. 1 zu ermitteln ist. Bereits abgelöste Stellplätze aus früheren Nutzungen gelten für geänderte Nutzungen weiter fort.

## **§ 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.
- (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 sowie aus städtebaulichen Gründen gewährt werden, 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 27.06.2017 außer Kraft.

Murnau a. Staffelsee, 13.09.2024

Rolf Beuting  
Erster Bürgermeister