

## Gemeinde Bayerisch Gmain

### Satzung zur 1. Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Der Gemeinderat der Gemeinde Bayerisch Gmain hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2022 beschlossen, Änderungen an der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift vorzunehmen.

Gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) erlässt die Gemeinde Bayerisch Gmain folgende Änderungssatzung:

#### § 1

1.

In der Präambel wird der Text nach den Worten Bayerische Bauordnung (BayBO): „in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) FN BayRS 2132-1-1“ gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:

„in der jeweils gültigen Fassung“

2.

In der Überschrift zu Buchstabe B) wird in der Rechtsgrundlage für Werbeanlagen die Nr. 1 durch „Nr. 2“ ersetzt

3.

In Ziffer 11. wird der Begriff Wintergärten ersetzt durch „Ebenerdige Wohnraumerweiterungen (sog. beheizte oder unbeheizte Wintergärten)“

4.

In Ziffer 11.1 wird der Begriff Wintergärten ersetzt durch „ebenerdige Wohnraumerweiterungen (sog. beheizte oder unbeheizte Wintergärten)“

5.

In Ziffer 15.5 wird der Bezug auf Art. 6 Abs. 9 BayBO geändert in „Art. 6 Abs. 7 BayBO“

#### § 2

Die Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

#### ausgefertigt:

Bayerisch Gmain, den 22. Juni 2022  
Gemeinde Bayerisch Gmain



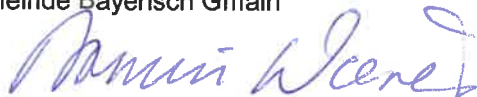
Armin Wierer, Erster Bürgermeister



#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderungssatzung wurde im Amtsblatt Nr. 26 vom 28.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Änderungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Bayerisch Gmain, den 30. Juni 2022  
Gemeinde Bayerisch Gmain



Armin Wierer, Erster Bürgermeister



# **Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**

*Die Gemeinde Bayerisch Gmain erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) FN BayRS 2020-1-1-I und des Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) FN BayRS 2132-1-I folgende Örtliche Bauvorschrift als*

## **S a t z u n g**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **1. Präambel**

Das gesamte Erscheinungsbild der Gemeinde Bayerisch Gmain soll durch qualitätsvolle Planung und Gestaltung erhalten und verbessert werden. Alle baulichen und gärtnerischen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auf alte Bausubstanz mit hoher formaler Bedeutung soll besonders Rücksicht genommen werden, um gewachsene Bautradition zu erhalten. Änderungen und Ergänzungen daran sind besonders vorsichtig unter Bewahrung charakteristischer Details vorzunehmen.

Der Flächenbereich der Gemeinde Bayerisch Gmain gestaltet sich historisch durch großzügige Grünflächen zwischen den weitläufigen Grundstücken. Die baulichen Anlagen sind von der ersten Örtlichen Bauvorschrift 1985 geprägt und sollen auch zukünftig entsprechend einer Bauvorschrift geregelt werden.

#### **2. Geltungsbereich**

- 2.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet Bayerisch Gmain. Ausnahmen für den Geltungsbereich regelt Ziffer 3.
- 2.2. Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen, gleichgültig, ob sie einer Baugenehmigung bedürfen oder nicht.

#### **3. Ausnahmen vom Geltungsbereich**

- 3.1 Sind in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende Vorschriften und Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

- 3.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sondergebiet Heilen und Erziehen – Haus Hohenfried“ gilt die örtliche Bauvorschrift nicht. Dieser Bereich am Rande des Ortsgebiets der Gemeinde Bayerisch Gmain ist historisch gewachsen und bildet in sich eine eigene Orts- und Landschaftsbild prägende Einheit.
- 3.3 Für den Bereich des Sondergebietes „Klinik Hochstaufen“ (Flurstücksnummer 90 der Gemarkung Bayerisch Gmain) gilt die örtliche Bauvorschrift nicht. Dieses Sondergebiet wird durch seine massive Bauweise geprägt. Erweiterungen und Änderungen der Gebäude sind nur zulässig, sofern sie dem Sondernutzungszweck dienen.
- 3.4 Die materiell - rechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, soweit nicht anders geregelt, bleiben unberührt.

**B. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) und Verbote der Errichtung von Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**4. Allgemeine Vorschriften zur äußeren Gestaltung**

- 4.1 Jede bauliche Anlage, die errichtet oder geändert wird, ist nach Maßgabe der folgenden Gestaltungsvorschriften so auszuführen, dass sie selbst eine harmonische Einheit bildet und sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- 4.2 Zur Beurteilung von Gestaltungsfragen sind entsprechende Unterlagen vorzulegen.
- 4.3 Haupt- und Nebengebäude, Doppelhäuser, Reihenhausezeilen, Garagenreihen und jede zusammengebaute Häusergruppe sind eine Gestaltungseinheit.
- 4.4 Gebäude als Teile einer Reihenhausezeile oder eines Doppelhauses dürfen grundsätzlich nur gemeinsam mit dem anschließenden Gebäude errichtet werden.

**5. Höhenlage der Gebäude, Sockelhöhe, Veränderung der Geländeoberfläche**

- 5.1 Anzustreben ist eine Gestaltung von baulichen Anlagen, die eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche vermeidet. Ist eine Geländeänderung notwendig, so kann dies nur in harmonischer Anpassung an die Nachbargrundstücke erfolgen. Auf- oder Abtragsflächen sind lang ausziehen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 5.2 Bei steigendem oder fallendem Gelände kann die Höhenlage des Gebäudes entsprechend den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes vom Landratsamt festgesetzt werden.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf, in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über dem natürlichen oder der vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Ein geneigtes natürliches Gelände muss so aufgefüllt werden, dass nach Bezugfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum nicht tiefer als 40 cm unter der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt.

## **6. Gebäudegestaltung**

- 6.1 Gebäude sollen in ihrer Erscheinungsform und Proportion der vorhandenen Bebauung angepasst werden und der ortsüblichen Bauweise entsprechen, ungeachtet einzelner davon abweichender Bauten. Die Hauptgebäude dürfen nur 2 Vollgeschosse (E+1), die Nebengebäude ein Vollgeschoss erhalten.
- 6.2 Die Oberkante der Fußpfetten dürfen bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden höchstens 5,90 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen, gemessen an der Aussenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 6.3 Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen höchstens 50 cm über der Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses liegen.
- 6.4 Die Oberkanten der Fußpfetten bei den eingeschossigen Nebengebäuden dürfen höchstens 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen.
- 6.5 Hauptgebäude sind als liegende, rechteckige Baukörper auszubilden, deren Längsseiten wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger sein müssen als die Breitseiten. Nebengebäude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.  
Ausnahmsweise können freistehende Nebengebäude gestattet werden, wenn das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 6.6 Der First ist parallel zu den Längsseiten des Gebäudes zu legen.

## **7. Dächer**

- 7.1 Alle Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18 – 24 Grad auszuführen.
- 7.2 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- 7.3 Die Dächer müssen allseitig Dachvorsprünge erhalten. Der Mindestdachvorsprung beträgt bei den Hauptgebäuden an den Giebeln und an den Traufseiten 80 cm, bei den Nebengebäuden an den Giebeln und an den Traufseiten 40 cm.
- 7.4 Balkone müssen grundsätzlich von Dachflächen überdeckt werden.

- 7.5 Die Dachflächen sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen (keine plattenförmigen Betonsteine) einzudecken. Weiters ist eine Eindeckung mit Holzschindeln oder mit Blech zulässig. Nicht zulässig sind Papp- oder Faserbetondächer.  
Die Farbgestaltung ist in naturrot bis dunkelbraun zu halten, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- 7.6 Das Außenmaß eines Quergiebels, gemessen von Traufe zu Traufe (Sparrenmaß) darf nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Gesamtdachlänge betragen. Die Traufe des Quergiebels muss in Höhe der Traufe des Hauptdaches zu liegen kommen.  
Der First des Quergiebels darf maximal in Höhe des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung des Quergiebels hat sich an der Hauptdachfläche zu orientieren (bis + 5 Grad).
- 7.7 Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach haben und dürfen höchstens 10 cm aus der Dachfläche herausragen.
- 7.8 Über die Dachhaut hinausragende Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) sind unzulässig.

## **8. Fassadengestaltung**

- 8.1 Das Mauerwerk ist zu verputzen und weiß zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.  
Abweichungen von der Grundfarbe Weiß sind in hellen unaufdringlichen Farbtönen zulässig, die mit der Verwaltung vor Ausführung abzustimmen sind.
- 8.2 Es sind nur Außenwandverkleidungen aus Holz zulässig. Farbliche Abweichungen von den natürlichen Grau- und Brauntönen sind mit der Verwaltung vor der Ausführung abzustimmen.
- 8.3 Die sichtbaren Teile der Balkonumwehrung dürfen nur in Holz und / oder Stahl ausgeführt werden.
- 8.4 Fassadenmalereien und dgl. sind im Entwurf mit der Verwaltung abzustimmen.

## **9. Werbeanlagen**

- 9.1. Das Orts- und Straßenbild darf durch Werbeanlagen nicht verunstaltet werden.
- 9.2. Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.  
Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

## **10. Sonnenenergieumwandler, (Sonnenkollektoren u. a.)**

- 10.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen, wobei ein paralleler max. Abstand von 15 cm der Sonnenkollektoren-, bzw. Photovoltaikanlagenoberfläche zur Dachoberfläche einzuhalten ist.  
Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Zu- und Ableitungen sind unter der Dachhaut zu führen.

## **11. Wintergärten**

- 11.1 Bei der Gestaltung von Wintergärten finden sowohl die Vorschriften der BayBO als auch die Vorschriften der gemeindlichen Bausatzung Anwendung.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Ziffern 7.1, 7.3, 7.5, 8.1, 8.2, 15.1 und 15.3.

## **C. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

## **12. Herstellung von Garagen**

- 12.1 Beim Neubau von Einzelgebäuden und Reihenhäuseranlagen mit mehr als 6 Wohnungen ist eine Garage unter der Erdoberfläche zu errichten.
- 12.2 Ansonsten gilt die Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain zur Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen in der neuesten Fassung.

## **D. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

## **13. Geländegestaltung**

- 13.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## **14. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

- 14.1 Einfriedungen dürfen nicht aus folgenden Materialien hergestellt werden: unverputztem Mauerwerk, Kunststoff, Bruchstein, Rohrmatten, Stacheldraht (ausgenommen Landwirtschaft), Riemchenverkleidungen, Platten aus Kunststoff oder Metall, geschlossenen Holzwänden (auch Flechtwände).

- 14.2 Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, gemessen vom Anschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen an der Einfriedung bis zur Oberkante der Einfriedung. Durchlaufende Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m sein.
- 14.3 Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen und unübersichtlichen Straßenkurven dürfen zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht eine Höhe von 80 cm über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 14.4 Einfriedungen sind stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Hecken sind durch jährliches Beschneiden zu pflegen.  
Die in den öffentlichen Verkehrsraum ragenden Zweige sind zu entfernen.

**E. Mindestabstandsflächen, die über die in Art. 6 BayBO festgelegten hinausgehen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**

**15. Mindestabstandsflächen**

- 15.1 Vor Außenwänden von Hauptgebäuden ist unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 15.2 Die Tiefe der Mindestabstandsfläche erhöht sich bei einem Gebäude mit einer Frontbreite über 20 m oder einer Bautiefe über 12 m auf 6,00 m. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche erhöht sich auf 7,00 m, wenn eine Frontbreite von 20 m und die Bautiefe von 12 m überschritten wird.
- 15.3 Hauptgebäude, deren Anbauten und freistehende Nebengebäude sollen zum befestigten Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 6,00 m einhalten.
- 15.4 Alle Abstandsflächen nach Ziffer 15 müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.
- 15.5 Soweit andere Rechtsvorschriften einen anderen Grenzabstand zulassen (z.B. Art. 6 Abs. 9 BayBO) bleiben sie unberührt.

**F. Verfahren, Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften**

**16. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

- 16.1 In besonders gelagerten Fällen kann von den Vorschriften dieser Satzung unter Beachtung der Ortsentwicklung nach den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO das Landratsamt Berchtesgadener Land Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Bayerisch Gmain erteilen.

## **17. Ordnungswidrigkeiten**

17.1 Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

## **18. Inkrafttreten**

18.1 Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung über die örtliche Bauvorschrift vom 15. Januar 1998 (Amtsblatt Nr.5 vom 3. Februar 1998), zuletzt geändert am 28. Februar 2001 (Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2001) außer Kraft.

Bayerisch Gmain, den 23.03.2009



**Hans Hawlitschek**  
Erster Bürgermeister

