



## Markt Neubeuern

### ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung für den Markt Neubeuern

#### Vorbemerkung

Der Markt Neubeuern will mit diesen örtlichen Bauvorschriften sein Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und dauerhaft verbessern.



Dabei sollen die Gestaltung der baulichen Anlagen und der sonstigen Nutzungen der Grundstücke ein Ortsbild alpenländischer Prägung ergeben. Gleichzeitig sollen mit diesen Bauvorschriften auch die Belange der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes, der Klimawandelanpassung und der Generationenverantwortlichkeit berücksichtigt werden.

Wesentliches Leitbild ist dementsprechend, den Markt Neubeuern traditionell, aber zukunftsfähig zu entwickeln.

Dieser Satzung ist eine ausführliche Begründung beigefügt, mit der die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen dieser Satzung dargelegt sind.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt der Markt Neubeuern auf Grundlage des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des Artikels 81 Abs.1, Ziffern 1, 2 und 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020,

die nachfolgende

#### **Satzung:**

Diese Satzung ersetzt die „Verordnung über örtliche Bauvorschriften im Markt Neubeuern“ vom 03.09.1981.

## 1 Geltungsbereich, Verhältnis zu Bebauungsplänen

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung gelten im gesamten Gemeindegebiet.
- 1.1.2 Ausgenommen sind der Ortskernbereich und die Schlossanlage entsprechend dem Abgrenzungsgebiet wie in ANHANG 1 dargestellt.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung gelten für

- die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen genehmigungspflichtiger und nicht genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung
- die Gestaltung der privaten Freiflächen einschließlich Einfriedungen und Stützmauern.

### 1.3 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 1.3.1 Die in rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.
- 1.3.2 Soweit in rechtskräftigen Bebauungsplänen keine oder in Teilen keine Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift bestehen, so gelten die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift auch im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne.
- 1.3.3 Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so hat er sich grundsätzlich auch an den Zielen dieser Satzung auszurichten.

## 2 Gebäudestellung, Höhe über Gelände, Abgrabungen

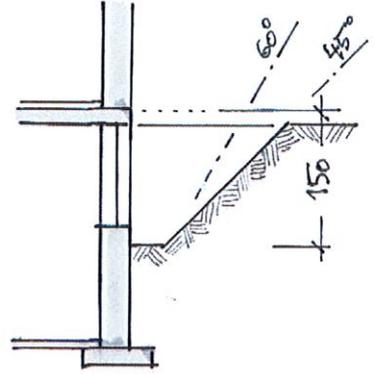
2.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.

2.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle des Hauptgebäudes, die der angrenzenden Straße am nächsten liegt.

Im Bereich des Hauszugangs ist eine ausreichende Fläche vorzuhalten, um eine barrierefreie Zuwegung gemäß DIN 18040-2 herstellen zu können.

2.3 Bei Hanglagen, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen und in Überschwemmungsgebieten können Abweichungen von Ziffern 2.1 und 2.2 zugelassen werden.

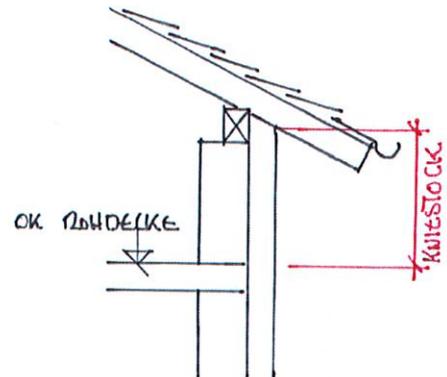
- 2.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.  
Abweichend hiervon kann an nur einer Seite des Hauptgebäudes bis auf 1/3 der Hauswandlänge (Summe der Abgrabungen) und bezogen auf das Erdgeschossniveau abgegraben werden. Die Abgrabungstiefe darf max. 1,50 m ab OK Rohdeckenoberkante betragen. Dabei hat die Abgrabung zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 2,00 m einzuhalten. Die Abweichung kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden.



### 3 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

#### 3.1 Hauptgebäude, Anbauten

- 3.1.1 Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone, geschoßhohe Holzverschalungen) auszubilden.
- 3.1.2 Das Hauptgebäude ist als klarer Baukörper mit rechteckiger Grundrissform zu errichten.
- 3.1.3 Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- 3.1.4 Doppel- und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit mit durchgehendem Dachfirst, durchgehender Traufe und gleicher Dachneigung und -deckung auszubilden.
- 3.1.5 Kniestöcke sind bei erdgeschossigen Gebäuden bis max. 1,50 m Höhe, bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Dafür gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen senkrecht an der Außenseite der Außenwand.



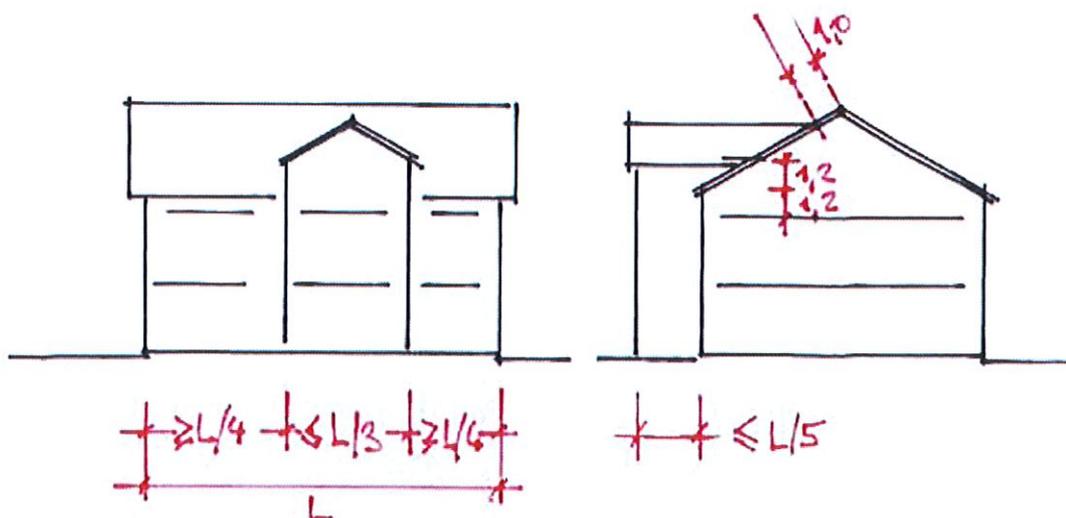
3.1.6 Quergiebel sind nur bei Hauptgebäuden zulässig und haben sich diesen unterzuordnen. Sie dürfen maximal  $1/5$  der Gebäudelänge des Hauptgebäudes vor dessen aufsteigende Wand hinaustreten.

Die Breite ist auf  $1/3$  der entsprechenden Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens  $1/4$  der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Die Wandhöhe des Quergiebels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,20 m überschreiten.

Die Dachneigung des Quergiebels darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Der First des Quergiebels muss zum First des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 1,00 m halten, gemessen im Verlauf der Dachneigung des Hauptgebäudes.



3.1.7 Anbauten an das Hauptgebäude sind durch dessen profilgleiche Verlängerung zulässig oder dem Hauptgebäude in ihren Abmessungen unterzuordnen und in ihrer Gestaltung vom diesem deutlich abzusetzen.

3.1.8 außenliegende Aufzüge: Bei Bestandsgebäuden nachträglich zu errichtende außenliegende Aufzüge sind möglichst straßenabgewandt zu errichten. Sie sind in Gestaltung und Material vom Hauptgebäude abzusetzen. Bei Neubauten sind außenliegende Aufzüge nicht zulässig.

3.2 Nebengebäude und Garagen/Carports

3.2.1 Nebengebäude und Garagen/Carports sind nur eingeschossig zulässig. Sie sind dem Hauptgebäude in ihren Abmessungen unterzuordnen.

3.2.2 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind straßennah anzuordnen.

3.3. Außenwände, Farbgebung, Fassadenbegrünung, Fassadenbeleuchtung

3.3.1. Für Außenwände einschließlich Gebäudesockel sind gleichmäßige ruhige Putzoberflächen, gestrichene Mauerflächen und /oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Unruhig wirkende Strukturputze sind nicht zulässig.

Zulässig ist auch die Ausbildung der Außenwände in Bruchsteinmauerwerk in regional typischen Materialien.

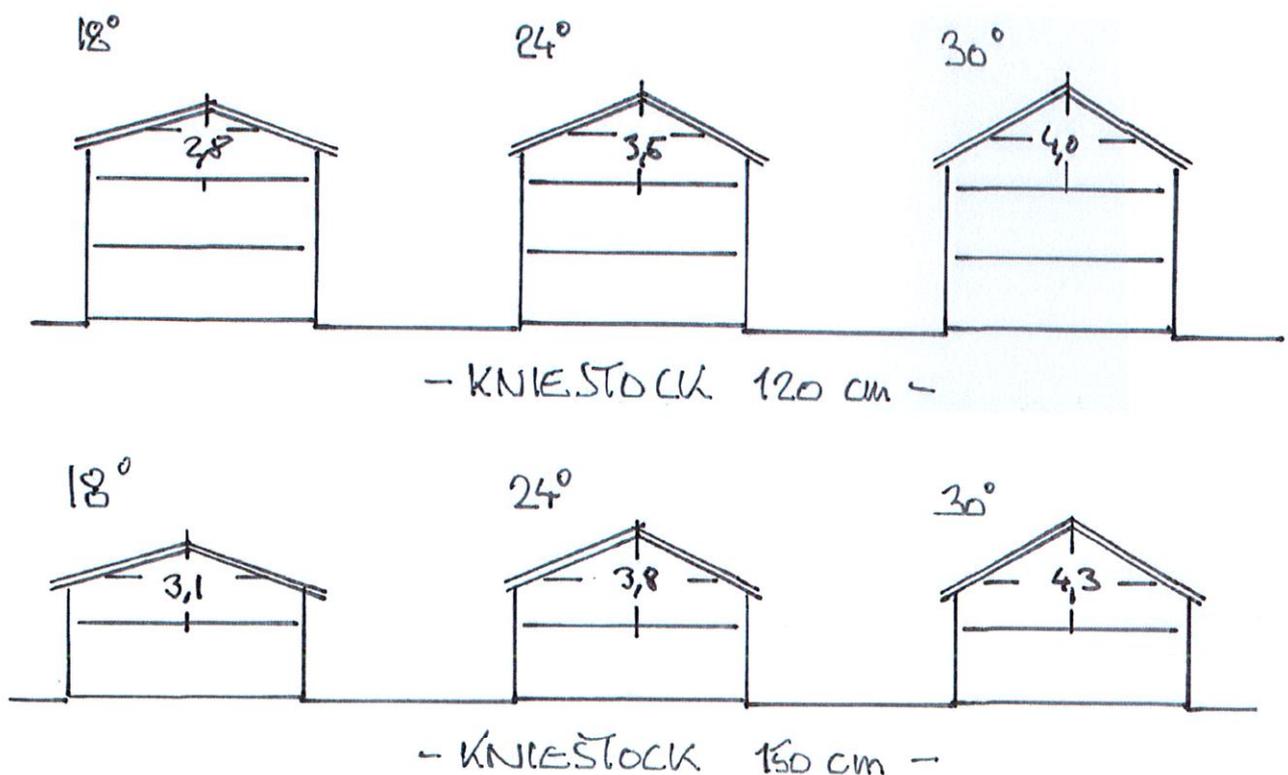
Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton möglich.

- 3.3.2. Holzflächen (Verschalungen, Dachuntersichten, sichtbare Holzkonstruktionen, Balkonbrüstungen, Fensterläden etc.) sind entweder naturbelassen, in gedeckten Farbtönen (vorzugsweise Grau- und Brauntöne) oder in weißer Oberfläche auszuführen. Die Holzstruktur muss erkennbar bleiben.
- 3.3.3. Kunststofffensterläden sind nicht zulässig.
- 3.3.4. Balkonbrüstungen sind in nicht geschlossenem Naturholz oder als offene Metallgitter mit senkrechten Stäben in matter Oberfläche herzustellen.
- 3.3.5. Verputzte Außenwände sind in einem weißen oder gedeckten Farbton zu streichen. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
- 3.3.6. Für Fassadenbegrünungen sind ausdauernde heimische standortgerechte Pflanzen vorwiegend gemäß anhängender Pflanzliste 1 zu verwenden. Für Rankgitter an Gebäudefassaden gilt entsprechend Pflanzliste 2.
- 3.3.7. Eine allgemeine andauernde Beleuchtung der Hausfassaden oder Teilen davon ist nicht zulässig.

3.4 Dächer und Dachaufbauten

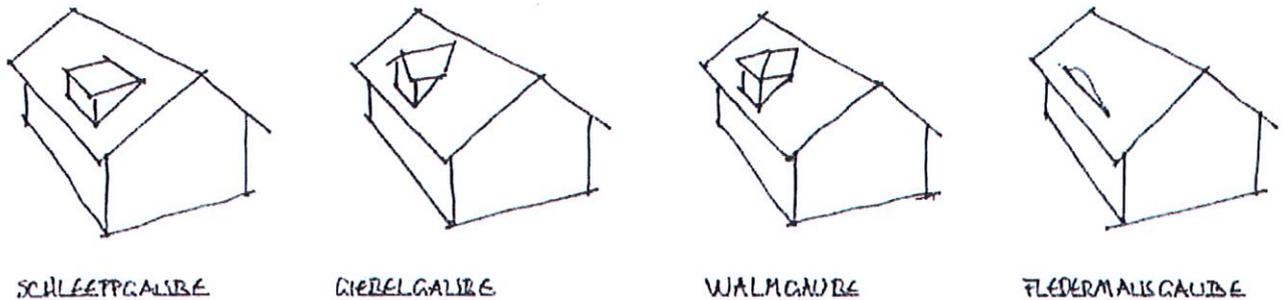
3.4.1 Dachform und Dachneigung:

Haupt- und Nebengebäude sind mit flach geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 18 - 30° und mittigem Dachfirst zu versehen. Diese sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,60 m an allen Gebäudeseiten auszubilden.



3.4.2 Bei Nebengebäuden, Garagen / Carports und Anbauten sind auch flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 18° sowie Flachdächer zulässig. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Bei Sattel- und Pultdächern ist an allen Seiten ein Dachüberstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. An Grundstücksgrenzen ist kein Dachüberstand einzuhalten.

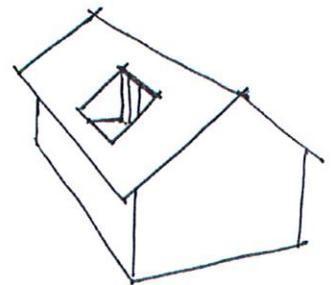
3.4.3 Dachaufbauten: Bei geeigneten Dachneigungen sind folgende Formen von Dachgauben zulässig: Giebelgaube, Walmdachgaube, Schleppgaube und Fledermausgaube. Sie sind in zurückhaltender Form anzuordnen und zu gestalten. Giebelgauben und Walmdachgauben sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptdach auszubilden.



Auf den Dachflächen eines Gebäudes einschließlich der Dachflächen von Reihen- und Doppelhäusern sind allseitig nur Dachgauben der gleichen Form zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Deren Breite ist auf 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

3.4.4 Diese Dachaufbauten müssen in ihrer Lage auf die darunter bestehende Fassadengliederung (Fensteröffnungen, Balkone) abgestimmt sein.

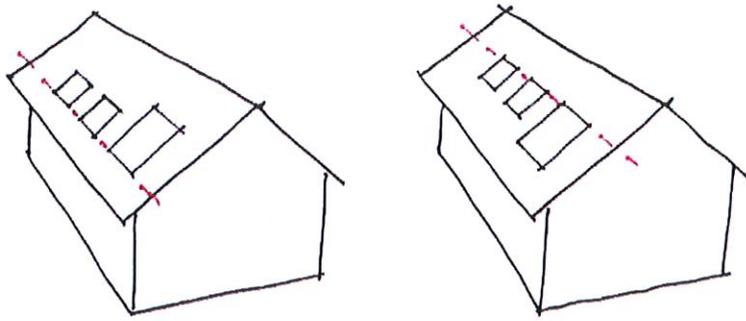
3.4.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ein Dacheinschnitt zugelassen werden, wenn dieser der privaten Freiraumversorgung dient, eine andere Bereitstellung dieser nicht möglich ist und der Dacheinschnitt nicht mehr als 1/4 der Gebäudelänge einnimmt. Diese Dacheinschnitte müssen an allen Seiten vom Hauptdach vollständig umgeben sein und zu dessen Rändern einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.



In diesem Fall sind Dachgauben auf der gleichen Dachfläche nicht zulässig.

3.4.6 Bei geneigten Dächern sind Deckungen mit ziegelrotem, rotbraunem oder grauem Erscheinungsbild zu verwenden. Blechdächer sind nur in grauer bis dunkelgrauer Ausführung oder als Kupferblechdächer mit natürlicher Patinierungsfähigkeit zulässig.

- 3.4.7 Dachflächenfenster sind in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszubilden. Sie sind entlang einer unteren oder oberen Begrenzungslinie anzuordnen.



#### 4 Gestaltung von Elementen der passiven Energiegewinnung

- 4.1 Bauliche Module zur Gewinnung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie, u.ä.) sind auf geneigten Dächern zulässig. Sie sind flächeneben mit dem Dach und einheitlich möglichst in Form einer zusammenhängenden, rechteckigen Fläche anzuordnen. Die Ausbildung der gesamten Dachfläche – auch als Dachhaut – zur Gewinnung der Sonnenenergie ist zulässig, wenn diese in einem einheitlichen Material erfolgt.  
Der Dachfirst darf von den Modulen nicht überragt werden.
- 4.2 Werden auf Dächern bauliche Module zur Gewinnung der Sonnenenergie angeordnet, so können auf der gleichen Dachfläche nur noch Dachgauben oder Dachliegefenster oder ein Dacheinschnitt angeordnet werden. Eine Kombination dieser Elemente ist nicht zulässig.
- 4.3 An den Außenwänden ist die Montage von Solarkollektoren mit matter Oberfläche zulässig, wenn diese in die Gestaltung der Fassade einbezogen werden und sich dieser unterordnen, zum Beispiel integriert in eine Holzverschalung oder an Stelle einer Holzverschalung.

#### 5 Gestaltung der Freiflächen bebauter und bebaubarer Grundstücke

- 5.1 Für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf bebauten und bebaubaren Grundstücken ist zu erhalten und zu pflegen.
- 5.2 Je angefangene 300 qm Grundstücksgröße bebauter Grundstücke ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum vorwiegend gemäß anhängender Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 5.3 In Vorgärten mit einer Tiefe von mehr als 8,00 m ab Straßenrand ist ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Dieser ist auf die gem. Ziff. 5.2 zu erbringenden Pflanzungen anzurechnen.
- 5.4 Pflanzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus heimischen standortgerechten Gehölzen vorwiegend gemäß anhängender Pflanzliste 2 auszuführen. Sie sind einzeln oder in Gruppen anzuordnen. Wandartig oder geschlossen wirkende Pflanzungen sind nicht zulässig.

- 5.5 Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.
- 5.6 Unbebaute Flächen dürfen nicht verrümpelt werden.
- 5.7 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 6,0 m betragen. Treffen Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zusammen, so sind diese durch einen Bepflanzungsstreifen zu trennen.
- 5.8 Die Ausbildung von Stellflächen muss sich in die Gestaltung der Freiflächen einfügen. Bei offenen Stellflächen ist der Bodenbelag wasserdurchlässig auszuführen.

## 6 Einfriedungen und Abfallbehälter

- 6.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus nicht geschlossenem Naturholz oder aus Metallgitterstäben herzustellen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten und müssen einen Abstand von 10 cm über Geländeoberfläche einhalten.
- 6.2 Mauern sind nur im Bereich der Grundstückszugänge und -zufahrten sowie in Verbindung mit der Aufnahme beweglicher Abfallbehälter zulässig. Sie sind in verputztem weiß gestrichenem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder als Trockenmauern auszubilden.
- 6.3 Gabionen sind nicht zulässig.
- 6.4 Bewegliche Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung einzuhausen. Freistehende Abfallbehälter sind nicht zulässig.

## 7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 7.2 Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden dürfen nur als horizontal ausgerichtete ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bema- lung ausgeführt werden.
- 7.3 Die Oberkante von Lichtwerbungen darf nicht höher als 5 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dabei darf die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe nicht über- schritten werden.
- 7.4 Freistehende Pylone und Werbesäulen sind nur ausnahmsweise zulässig.

## 8 Gestaltung von Mobilfunkmasten und technischen Anlagen

- 8.1 Mobilfunkmasten sind nur als Stahlrohrrundmasten oder als schlanke, transpa- rente Stahlgittermasten mit einer maximalen Grundfläche von 2 x 2 m und ei- nem Verhältnis Breite / Höhe von mindestens 1:20 zulässig.

- 8.2 Die Flächenbeanspruchung einschließlich ihrer Zuwegungen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zuwegungen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 8.3 Die Technikgebäude sind einzugrünen (z.B. mit Hilfe von Rankgerüsten).
- 8.4 Technisch nicht erforderliche Flächen sind mit heimischen Hölzern zu bepflanzen und naturnah herzustellen und zu belassen.
- 8.5 Technische Anlagen oder Einrichtungen - wie z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen, Antennen, Satellitenempfänger – sind so anzulegen, dass sie im Orts- und Straßenbild nicht deutlich wahrnehmbar sind. An der Straße zugewandten Fassaden und Dachflächen sind diese nicht zulässig.

## 9 Schlussbestimmungen

- 9.1 **Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**  
Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO vom Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit dem Markt Neubeuern erteilt werden, wenn das Ziel dieser Satzung, nämlich der Erhalt und die Verbesserung Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds, nicht beeinträchtigt wird.
- 9.2 **Ordnungswidrigkeiten**  
Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig  
- ohne vorherige Genehmigung einer Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften dieser Satzung abweicht.  
- nach dieser Satzung nicht zugelassene Baustoffe verwendet.  
Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden.
- 9.3 **Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt am 01. Juni 2022 in Kraft.

Markt Neubeuern  
Neubeuern, 18.05.2022

  
Schneider  
Erster Bürgermeister

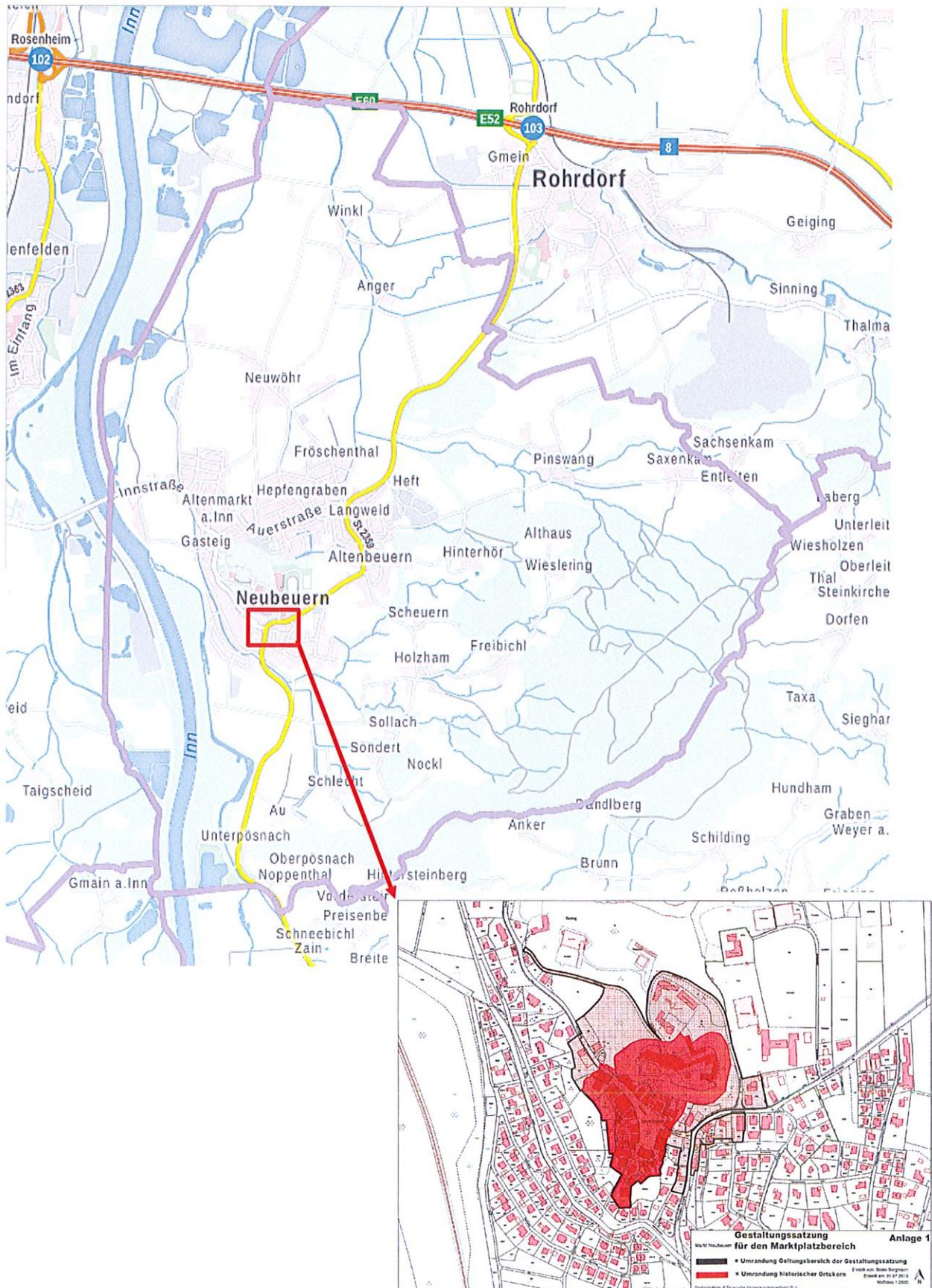


### **ANHÄNGE:**

Geltungsbereich M 1:5.000  
Pflanzliste 1  
Pflanzliste 2

**ANHANG 1: Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung gelten im gesamten Gemeindegebiet (farbig umrandet ). Ausgenommen sind der Ortskernbereich und die Schlossanlage entsprechend dem Abgrenzungsgebiet wie hier dargestellt.



**ANHANG 2.1:**

**Pflanzliste 1**

zu Ziffer 3.3.6 dieser Satzung (Fassadenbegrünung):

Kletterpflanzen

Hedera helix	gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeissblatt
Lonicera heckrottii	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Für die Bepflanzung von Rankgittern gilt Pflanzliste 2.

**ANHANG 2.2:****Pflanzliste 2**

zu Ziffer 3.3.6 (Rankgitter) und

zu Ziffer 5.2, 5.3 und 5.4 dieser Satzung (Bepflanzung bebauter Grundstücke):

Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia playpyllos	Sommer-Linde

Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)

Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Birne
Pyrus domestica	Kultur-Birne
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Kultur-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball