

# **Ortsgestaltungssatzung (OGS)**

## **Satzung über die Außengestaltung der Gebäude im Markt Mittenwald für den Ortskernbereich**

Der Markt Mittenwald erlässt aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende

### **Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen im Ortskernbereich des Markts Mittenwald**

Der Markt Mittenwald liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und in der Region 17 Oberland. Mittenwald gehört zu den schönst gelegenen Orten der bayerischen Alpen, unterhalb des Karwendelgebirges. Der Markt, der aus diesem Grunde und dank seinem hohen Gästeaufkommen ein bedeutender Fremdenverkehrsort im südbayrischen Raum ist, wird geprägt durch seine überlieferte heimische (alpenländische) Bauweise. Der dörfliche und bodenständige Charakter soll erhalten und gegebenenfalls wiederhergestellt werden. Der Markt will deshalb durch planerische und gestalterische Maßnahmen weiterhin Einfluss auf die Gestaltung seines Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nehmen. Dabei ist sich der Markt durchaus neuer Entwicklungen im Bauwesen bewusst und hat deshalb in seinen Ortsgestaltungssatzungen durch unterschiedliche Geltungsbereiche darauf Rücksicht genommen.

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild durchgehend alpenländischer Prägung ergeben. Landschaftsgebundene, alpenländische Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übernehmen.

Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen. Die topografische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, erlässt der Markt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) die nachfolgende neu gefasste örtliche Bauvorschrift:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im beiliegenden Lageplan (rot) gekennzeichneten „Ortskernbereich“.

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, also auch für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO.

#### **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Sind in einem Bebauungsplan abweichende oder anders lautende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

### **§ 3 Verhältnis zu dem Denkmalschutzgesetz**

Für denkmal- und ensembleschutzgeschützte Bereiche haben die Belange des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber der örtlichen Bauvorschrift.

### **§ 4 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in allen Belangen, z.B. nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe den wesentlichen Merkmalen der heimischen Bauweise entsprechen.

### **§ 5 Fassaden**

#### 1. Außenwände

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden oder in Holz auszuführen. Kanadische Holzbauweise als Blockbauweise mit runden, unbehandelten Baustämmen ist unzulässig.

Die Farbgebung von verputzten Fassaden hat grundsätzlich in hellen Farb- oder Weißtönen (Hellbezugswert > 40 und < 90; der Hellbezugswert ist der Reflektionswert einer bestimmten Farbe, dieser wird von den verschiedenen Herstellern auf ihren Produkten angegeben) und die der Holzelemente in natürlichen Brauntönen zu erfolgen.

Sockel sind verputzt auszubilden, Sockelverkleidungen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm aus nicht glänzenden Natursteinplatten bzw. Natursteinnachbildungen (nach Bemusterung) zulässig.

Fassadenmalereien jeglicher Art sind vor der Ausführung mit dem Markt Mittenwald abzustimmen.

#### 2. Fenster und Türen

Fensterachsen sind übereinander anzuordnen. Fenster sind ab einer Rohbaubreite von 80 cm und Fenstertüren ab einer Rohbaubreite von 120 cm senkrecht zu unterteilen.

Fenster- und Türelemente sind in Weiß-, Grau- oder Brauntönen auszuführen. Abweichende Farbtöne sind mit dem Markt Mittenwald abzustimmen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und können bis zu einer Größe von 4,00 qm ohne Unterteilung ausgeführt werden.

Fenster- und Balkontüren (außer erdgeschossige Schaufenster) sind mit Fensterläden zu versehen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn andere gestalterische Maßnahmen, z.B. Holzverschalung oder Fassadenbemalung durchgeführt werden.

Garagentore sind mit einer Holzbekleidung auszuführen.

#### 3. Balkone

Balkonbrüstungen sind in Holz in senk- oder waagrecht Form auszuführen. Balkonplatten aus Beton sind auf ihren Stirnseiten mit Holz zu verkleiden. Das Verglasen von Balkonen zu Wintergärten ist unzulässig.

#### 4. Markisen

Gewerblich genutzte Markisen sind mit dem Markt Mittenwald abzustimmen. Die lichte Durchgangshöhe darf 2,20 m nicht unterschreiten. Grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig.

## 5. Außenkamine

Die Errichtung von Außenkaminen in Edelstahloptik ist nicht zulässig. Gemauerte und verputzte Anlagen sind zulässig.

## **§ 6 Dachgestaltung**

### 1. Dachform

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports ist eine Ausführung mit Pultdach möglich. Die Tiefe der Dachfläche darf hierbei 6,00 m nicht überschreiten.

Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich das Gebäude damit besser in den Baubestand einbindet oder wenn dies zur Gestaltung besonderer örtlicher Situationen erforderlich erscheint. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur sonstigen Gestaltung verbunden sein.

### 2. Dachneigung

Die Dachneigung muss bei Satteldächern zwischen 18° und 26° betragen. Bei Nebengebäuden und Garagen mit Satteldächern beträgt die Dachneigung zwischen 15° und 26°. Pultdächer können mit einer Dachneigung von 7° - 15° ausgeführt werden.

### 3. Dachüberstände

Dachüberstände (Abstand Außenwand bis Ende der Dachschalung) müssen an Giebel und Traufseite (außer bei Grenzbauten) mindestens 1,00 m betragen. Bei Nebengebäuden sind geringere Dachüberstände zugelassen.

### 4. Dacheindeckung

Dachflächen sind mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln in gleicher Farbe, Holzschindeln oder mit handwerklich gefertigten Falzblechen einzudecken. Außerdem sind kleinformatige Dachplatten aus Metall mit matter Oberfläche in naturroten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Kupfer und Zinkdächer sind aufgrund der anfallenden Schwermetallrückstände im Grundwasser und im Klärschlamm nicht zugelassen. Plattendeckungen aus verformten Metall oder Faserzementplatten sind unzulässig. Die Ausbildung der Ortgänge ist mit Windbrettern aus Holz mit einer geringfügigen Blechabdeckung (höchstens 1/5 der Ansicht) bzw. einen Ortgangziegel auszuführen.

### 5. Kniestockhöhen:

Die Höhe des Kniestocks ist in der geschlossenen Bebauung der Umgebung bzw. dem vorhandenen Bestand anzupassen.

Bei freistehenden Gebäuden werden folgende Kniestockhöhen festgesetzt:

bei E + D mindestens 1,60 m

bei E + 1 bis 10 m Hausbreite höchstens 1,00 m

bei E + 1 über 10 m Hausbreite höchstens 0,80 m

Bei Garagen und sonstigen erdgeschossigen Nebengebäuden ist nur eine Fußpfette mit einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig.

Der Kniestock wird definiert als das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Oberkante der Fußpfette.

### 6. Dachgauben, Oberlichte

Dachgauben und Oberlichte sind unter einer Dachneigung von 35° nicht zulässig. Bestehende Dachgauben und Oberlichte bei Dachneigungen von weniger als 35° können nach dem Stand der Technik Instand gehalten werden.

## 7. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 8. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einem Einbaumaß von 135 cm Breite x 140 cm Länge zulässig. Alle in der Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe (Sturz) anzuordnen. Zwischen zwei Dachflächenfenstern ist mindestens ein Sparrenfeld als Zwischenraum freizuhalten.

Rauchabzugsfenster, die aufgrund von Brandschutzvorschriften eingebaut werden müssen, sind von dieser Regelung ausgenommen.

## 9. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind grundsätzlich zugelassen. Anlagen auf Nebengebäuden an Grundstücksgrenzen müssen mit einer ausreichenden Schneefangeinrichtung ausgestattet sein. Die Anordnung hat in geschlossenen, rechteckigen Formen zu erfolgen, eine Aufständigung ist nicht zulässig. Bodenständige Anlagen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Anordnung an Fassaden und Balkonen. Anlagen im Bereich von Einzeldenkmälern oder von Ensembles sind mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

## 10. Antennen, Sende- und Empfangsanlagen, Parabolantennen

Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die auf oder an Gebäuden mehr als 2,50 m (incl. Träger) über die Dachhaut hinausragen.

Ebenfalls unzulässig sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen, die in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und höher als 3,00 m sind.

Bei der Errichtung und Aufstellung von Parabolantennen ist zu beachten, dass sie möglichst unauffällig am Haus angebracht werden. Die Farbe ist der Umgebung anzupassen. Die Antennen dürfen einen Durchmesser von max. 90 cm nicht überschreiten und nicht über die Firstlinie hinausragen.

## 11. Widerkehren, Quergiebel und Zwerchgiebel

Widerkehren, Quergiebel und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Bestehende Widerkehren, Quergiebel und Zwerchgiebel haben Bestandsschutz und können nach dem Stand der Technik Instand gehalten werden.

## **§ 7 Gartenzäune**

Gartenzäune müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. Ihre Höhe darf einschließlich Sockel 1,20 m über dem natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten. Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen und im Vorgartenbereich, soweit die Verkehrssicherheit gefährdet ist.

Anpflanzungen sind entsprechend Art. 47 AGBGB auszuführen. Dies gilt auch gegenüber dem öffentlichen Raum.

Gartenzäune aus geschlossenen Bretterwänden, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Schilfrohmatten u. ä. sind generell unzulässig.

## **§ 8 Garagen und Stellplätze**

Auf einem Baugrundstück dürfen maximal sieben oberirdische Stellplätze errichtet werden. Sind bis zu zehn Stellplätze erforderlich, so können Doppelstockgaragen (z.B. Duplex-Garagen) verwendet werden. Ansonsten gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

## **§ 9 Hausnummern**

Hausnummern sind von der Straße bzw. von der Einfahrt zum Anwesen aus an gut sichtbarer Stelle anzubringen.

## **§ 10 Gärten und Zufahrten**

Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Holzlagerungen bis zu 5 m<sup>3</sup> sind zugelassen.

Die Freiflächen von Grundstücken dürfen nur insoweit befestigt werden, als dies zwingend für Stellplätze, Garagenvorplätze, Zugänge und Einfahrten erforderlich ist. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

## **§ 11 Abweichungen**

Abweichungen von dieser Satzung können aus Gründen des Denkmalschutzes, städtebaulichen, ökologischen und energiesparenden Gründen gewährt werden. Abweichungen können mit Auflagen verbunden werden.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Art. 79 BayBO dar und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.11.2022 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung vom 27.10.2021 außer Kraft.

Mittenwald, den 27.10.2022

Markt Mittenwald

  
Enrico Corongiu  
1. Bürgermeister





Lageplan zur Ortsgestaltungssatzung  
für den Ortskernbereich vom 27.10.2022



