

Ortsgestaltungssatzung (OGS)

Satzung über die Außengestaltung der Gebäude im Markt Mittenwald

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 Markt Mittenwald

Der Markt Mittenwald liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und in der Region 17 Oberland. Mittenwald gehört zu den schönsten 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 das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Gebiet mit Ausnahme des Ortskernbereichs (rot) und der Gewerbe-, Sonder- und Siedlungsgebiete (grün).

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 zum Denkmalschutzgesetz

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

§ 4 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

1. 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.

2. Gebäude- und Firstrichtung

Bei Gebäuden muss die Traufseite um mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Der First ist über der Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

3. Doppelhäuser sind grundsätzlich gleichzeitig zu errichten. Sie sind bei ebenem Gelände mit einer durchgehenden Dachfläche (gleiche First- und Traufhöhen) auszubilden. Seitliche Fassaden sind profiligleich auszuführen.

Ausnahmen können bei Gebäuden in Hanglagen erteilt werden.

§ 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 der Genehmigungsbehörde bzw. mit dem Markt Mittenwald abzustimmen.

2. Fenster und Türen

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 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 kleinformatische 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:

Es 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 nicht zulässig. Bestehende Dachgauben und Oberlichte 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 müssen auf den Dachflächen aufliegend angebracht sein (keine Aufständigung). Die Anordnung hat in geschlossenen, rechteckigen Formen zu erfolgen. Anlagen auf Nebengebäuden an Grundstücksgrenzen müssen mit einer ausreichenden Schneefangeinrichtung ausgestattet sein. Bodenständige Anlagen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Anordnung an Fassaden und Balkonen.

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 unter folgenden Auflagen zulässig: Die Dachneigung des Hauptdaches darf 24° nicht unterschreiten. Der First des Quergiebels muss mind. 30 cm unter dem Hauptfirst ansetzen. Die Breite des Quergiebels darf maximal 1/3 der Hauslänge und muss mindestens 3,00 m betragen. Die Hauslänge muss mind. 12,00 m betragen. Zusammengebaute Häuser gelten als ein Gebäude. Bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern ist der Doppelhaus- bzw. Reihenhäusercharakter zu erhalten. Der Ansatzpunkt der Widerkehr, des Quergiebels oder Zwerchgiebels muss mindestens 3,0 m von der Gebäudeecke des Hauptbaukörpers entfernt sein.

§ 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 Hausnummern

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

§ 9 Geländeauffüllungen und Abgrabungen

Baugrundstücke sind in ihrer natürlichen Geländestruktur zu erhalten. Geländeauffüllungen und Abgrabungen werden nur dann gestattet, soweit sich dies zur Anpassung an die Erdgeschoßhöhe oder Terrassen der Wohngebäude ergibt und dabei keine Abstufung zum Nachbargrundstück entsteht.

§ 10 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.

§ 11 Gärten und Zufahrten

Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Holzlagerungen bis zu 5 cbm sind zugelassen.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nur insoweit befestigt werden, als dies zwingend für Stellplätze, Garagenvorplätze, Zugänge und Einfahrten erforderlich ist. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die Summe der Ein- und Ausfahrten eines mit Hauptgebäuden bebaubaren Grundstückes darf höchstens 10,00 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Zufahrten eines Grundstückes hat mindestens 10,00 m zu betragen.

Bei gewerblicher Nutzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies betrieblich erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze, die keinen Stauraum benötigen und sonstige bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu Straßen incl. deren Geh- und Radwege einhalten. Als Straßen- bzw. Geh/Radwegbegrenzungslinie gilt die Grenze zwischen privatem und öffentlichem Grund.

§ 12 Abweichungen

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

§ 13 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.

§ 14 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
vom 27.10.2022

- Satzungsgebiet
- Ortskerngebiet
- Satzungsgebiet
Gewerbegebiet
Siedlungsgebiet



