



Die Stadt Miesbach will durch gestalterische, planerische und regelnde Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und verbessern. Dies gilt sowohl für bestehende Baugebiete und Gebäude als auch für neu auszuweisende Bereiche, auch wenn diese nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die baulichen Anlagen und die sonstigen Nutzungen der Grundstücke sollen ein Ortsbild voralpenländischer Prägung ergeben. Regionaltypische und landschaftsgebundene Bauelemente sind aufzunehmen oder wesensmäßig zu erfassen und gegebenenfalls in zeitgemäße Formen zu übersetzen.

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

Um diese Ziele zu erreichen erlässt die Stadt Miesbach aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende

Örtliche Gestaltungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Stadtgebiet von Miesbach, sie gilt jedoch nicht:
- in festgesetzten Gewerbe-, Sonder- und urbanen Gebieten
 - in Gebieten, deren Eigenart einem Gewerbegebiet entspricht
 - in dem ensemblesgeschützten Bereich der Altstadt
 - in durch Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebieten
 - für Schulen, Kliniken, Altenheime, Verwaltungsgebäude, Kirchen, Sportanlagen, Tankstellen und vergleichbare Gebäuden
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und Denkmalschutz

Sind oder werden in einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend. Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 3 Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) Hauptgebäude sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrißform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln.
- (2) Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, geschosshohe Holzverschalungen, Anordnung der Fenster) auszubilden.
- (3) Doppelhaushälften und Häuser in Hausgruppen sind jeweils in gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind in einheitlicher Fassadengestaltung mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.

§ 4 Topografische Einbindung

Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche soweit als möglich nicht geändert werden. Werden aufgrund der Hanglage Stützmauern erforderlich, dürfen diese nicht höher als 2,00 m ausfallen und sind einfühlsam mit ortsüblichen Natursteinen, Betonsteinen in Natursteinoptik oder als Gabionen auszuführen. Ist eine Betonmauer unumgänglich, ist diese zu bepflanzen bzw. mit Stein oder Holzmaterial zu verblenden (Hinweis: Pflanzliste der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt).

§ 5 Nebengebäude und Anbauten

- (1) Garagen, Nebengebäude, Anbauten jeder Art, wie auch Querbauten, Wintergärten und Erker haben sich dem Hauptgebäude in Größe, Proportion, Ausrichtung und Material unterzuordnen. Sie sind außerdem nur zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Wandoberflächen, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt ist, soweit nicht die Bauweise des Hauptgebäudes selbst den Bestimmungen dieser Satzung widerspricht.
- (2) Querbauten sind Anbauten mit Firstrichtung quer zu der des Haupthauses. Die Breite des Querbaues ist der Länge des Hauptgebäudes unterzuordnen. Dies gilt auch für Quergiebel. Diese sind als rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade vortretende Gebäudeteile auszubilden. Bei eingeschossigen Querbauten soll der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes verlaufen.
- (3) Wintergärten dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden.
- (4) Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude aus Wellblech, Wellplastik und anderen ortsunüblichen Baumaterialien sowie Container sind unzulässig, soweit das Material nach außen in Erscheinung tritt.

§ 6 Dachform, Dachneigung

(1) Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer beidseitig gleichen Dachneigung von 18° bis 25° auszubilden; dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Dachaufbauten mit Ausnahme von Quergiebeln, insbesondere aber Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

(2) Ab einer Dachneigung von 30° sind untergeordnete Dachgauben im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO mit einer Gesamtlänge von maximal einem Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes ausgebildet als gerade Schleppgauben zulässig.

(3) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form und Gestaltung gleichartig auszuführen.

(4) Andere Dachformen und Dachneigungen, als in Abs. 1 bis 4 vorgesehen, können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen, aus topografischen Gründen, aus betrieblichen Notwendigkeiten (inbes. Landwirtschaft) oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (zum Beispiel rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist.

(5) An Giebeln und Traufen sind ortsübliche Dachüberstände auszuführen. Diese müssen bei eingeschossigen Gebäuden an Giebeln mind. 0,80 m und an Traufen mind. 0,60 m betragen. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebeln Dachüberstände von mind. 1,00 m und an Traufen von mind. 0,80 m einzuhalten. Bei Garagen und Nebengebäuden reichen 0,40 m auf der Giebel- und 0,2 m Dachüberstand auf der Traufseite. Für Grenzbauten bzw. bei sonstigen situationsbedingten Besonderheiten können Ausnahmen zugelassen werden. Vordachverschalungen an der Sparrenunterseite sind unzulässig.

(6) Vordächer müssen über die Balkone reichen.

(7) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter bis rotbrauner Farbe, Betondachsteinen oder Holzschindeln einzudecken. Blechdächer sind ausnahmsweise zulässig. Photovoltaik- bzw. Solardachziegel sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen, sollten aber bei exponierten Dächern in die Farbgebung des Restdaches bzw. der Umgebung eingebunden werden.

(8) „Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden, die Dacheindeckung kann, soweit technisch bedingt mit anderen Materialien erfolgen. In begründeten Einzelfällen kann bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes oder in die topographische Lage (bspw. Hangbebauung) auch die Errichtung einer Dachterrasse zugelassen werden.

(9) Kleinwindkraftanlagen sowie haustechnische Anlagen auf Dächern sind unzulässig. Bzgl. der Gestaltung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird auf § 11 verwiesen. Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich im Dachraum unterzubringen und bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsanlage auszuführen.

§ 7 Außenwände

(1) Außenwände dürfen nur einfach verputzt oder mit Holz verkleidet bzw. in Holz ausgeführt werden. Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoff, flächig in Stein oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.

(2) Holzflächen und Holzteile sind entweder natur zu belassen oder so zu behandeln, dass die Holzstruktur erkennbar bleibt.

(3) Die Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sind in Bezug auf ihre wesentlichen Gestaltungsmerkmale aufeinander abzustimmen.

(4) Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

§ 8

Fenster, Türen und Balkone

(1) Fenster, Schaufenster und Türen müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Das statische Gefüge des Gebäudes muß ablesbar sein. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Gestaltung der Fenster (Größe, Eigenart, Form, Höhenlage in der Außenwand, Farbgebung) aufeinander abzustimmen.

(2) Größere Fensterflächen ab 1,20 m Öffnungsbreite sind harmonisch und maßstabsgerecht in gleich große Felder zu gliedern. Bandartig waagrecht liegende bzw. durchgehende waagrechte oder senkrechte Fensterflächen sind unzulässig. Die Fensterzahl- und Anordnung muss in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandfläche überwiegen muss. Insbesondere für Fenster in Dachgeschossen auf der Traufseite, in Kellergeschossen, bei Schaufenstern, bei Fenstern in gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen, in Reihenhäusern, in Wintergärten sowie in Erkern sind in begründeten Fällen Ausnahmen, die mit gestalterischen Auflagen verbunden werden können, möglich.

(3) Bei Wohngebäuden sind fensterlose Hausseiten unzulässig. In begründeten Fällen kann unter gestalterischen Auflagen Ausnahmen zugestimmt werden.

(4) Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Geländer sind regelmäßig in Holz in stehendem Format, können aber in begründeten Ausnahmefällen auch in Metall ausgeführt werden. Eine Einhausung von Balkonen ist unzulässig. Geschlossene Brüstungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

(5) Die Anbringung von Fensterläden ist erwünscht. Rolladenkästen sind zumindest bei Neubauten in die Außenmauer einzubringen.

§ 9

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(1) Ortsränder sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden (Hinweis: Pflanzliste der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt). In Ortsrandlagen sind den Bauvorlagen Freiflächenpläne beizulegen.

(2) Die Versiegelung von Baugrundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind ab einer Größe von 100 qm durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Die übrigen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen und dürfen nicht verrümpelt werden.

(3) Es sind ausreichende Flächen zur Lagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

(4) Haustechnische Anlagen sowie oberirdische Tankanlagen sind außerhalb von Baukörpern unzulässig, soweit technische Anforderungen dem nicht entgegenstehen. Sind derartige Anlagen technisch erforderlich, so sind sie nach Möglichkeit einzuhausen oder zu umpflanzen.

§ 10 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind aus Holz (z.B. senkrechten Staketen oder mit waagrechten Brettern), in Schmiedeeisen oder als Hecken oder Sträucher (siehe Pflanzliste Landratsamt), zwischen privaten Grundstücksflächen auch aus Maschendraht herzustellen.

(2) Unzulässig sind entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze:

- Hecken aus einer Sorte immergrüner Arten oder Hecken mit einer Mischung aus immergrünen Arten insbesondere geschlossene Fichten- oder Koniferenhecken (z.B. Thuja);
- Geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter-, Plattenwerk, Gabionen oder ähnlichem;
- die Verwendung von Stacheldraht (außer zu Weidezwecken),
- Rohr- oder Strohmatte, Kunststoffmatte oder -platten o.ä.;
- Erdwälle;
- Rohrmatten, Kunststoffmatte und Holzwände auch hinter anderen Einfriedungen

(3) Ausnahmen können insbesondere zugelassen werden für:

- Lärmschutzwände und Einrichtungen zum Hochwasserschutz,
- Sportplätze,
- Grundstücke mit besonderer topographischer Lage,
- Situationen mit Bezug zum historischen Stadtbild.

(5) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrswege nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m über Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrswege nicht überschreiten. Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

(6) Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen halben Meter und geschlossene Hecken einen Meter Abstand einzuhalten. Bei sonstigen Anpflanzungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 1,0 m, gemessen von der Stammmitte, einzuhalten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

(7) Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind zudem von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 1,00 m Höhe über der Straßenoberkante frei zu halten.

§ 11 Solar- und Photovoltaikanlagen

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zwar auf Dächern ausdrücklich erwünscht, sollten jedoch nach Möglichkeit nicht aufgeständert werden. Sollte eine Aufständigung in Abwägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes aus energetischen Gründen dennoch erforderlich sein, kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Anlage parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe, aber nicht quer zur Dachneigung angebracht wird. Der First darf nicht überragt werden. Werden mehrere Module aufgeständert, muss die Aufständigung in einer einheitlichen Neigung erfolgen.

(2) Die Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit jeweils in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich der Dachfläche angeordnet werden. Sie dürfen die Dachflächen, insbesondere den First nicht überragen. Der Verband der Fläche sollte möglichst so gestalten werden, dass er sich in vorhandene Dachflächenfenster nahtlos einreicht.

(3) Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit jeweils als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht erwünscht.

(4) Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind ab einer Größe von 4,00 m² unzulässig. Im Falle der Anbringung an Balkonen dürfen diese die Brüstung nach oben, unten und zur Seite nicht überragen. In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes bzw. landschaftsplanerischer und gartenbaulicher Einbindung in die Freiflächen Ausnahmen zugelassen werden.

§ 12 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall Abweichungen nach Maßgabe des Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3, 4, 6, 7, 8, 9, Gebäude gestaltet,
2. entgegen § 5 Nebengebäude und Garagen gestaltet,
3. entgegen § 9 Freiflächen gestaltet,
4. entgegen § 10 Einfriedungen errichtet oder
5. entgegen § 11 Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach Bekanntmachung in Kraft.
Die ursprüngliche Satzung vom 09.02.2023 tritt damit außer Kraft.

Miesbach, 15.07.2024


Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende Satzung wurde am 16.07.2024 im Rathaus der Stadt Miesbach, Bauamt, Zimmer 16/17, zur allgemeinen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag auf sämtlichen Amtstafeln und auf der Homepage der Stadt Miesbach www.miesbach.de hingewiesen.

Die Veröffentlichung erfolgte zwischen 16.07.2024 und 13.08.2024.