

GEMEINDE RHPOLDING

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung (Ortsgestaltungssatzung)

Die alpenländische Baukultur beschreibt die von unserer ländlichen Bevölkerung gebaute Umwelt und ihren Umgang damit. Alle Bauwerke zusammen bilden unsere ländliche Umgebung und prägen damit das tägliche Leben im Ruhpoldinger Talkessel. Diese Baukultur schafft Lebensqualität und soll gleichzeitig funktionale, gestalterische und technische Qualität besitzen. Deshalb soll bei allen Bauprojekten und Maßnahmen die alpenländische Ortsstruktur erhalten, gefördert und weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Ruhpolding will durch diese örtliche Bauvorschrift, anknüpfend an die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen, auf das örtliche Gesamterscheinungsbild Einfluss nehmen, ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in seiner alpenländisch geprägten Form erhalten und Bauherrn sowie Planern eine Orientierung bieten, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

Insbesondere werden durch diese örtliche Bauvorschrift folgende Ziele angestrebt:

- Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich in die gewachsene alpenländische Ortsstruktur einfügen.
- Gebäude sind in ihrer Stellung, ihrer Proportion und in ihrer Gestaltung in die umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzupassen.
- Historisch überlieferte Bauarten und Bauformen sind aufzunehmen und zeitgemäß auch in neue Bauten zu übernehmen.
- Die topographische Situation soll durch bauliche Maßnahmen so wenig wie möglich verändert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Ruhpolding aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), folgende örtliche Bauvorschrift:

1. Geltungsbereich

1.1 Diese örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (Ziffern 6 und 7) gelten auch im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Für den Bereich der „Ortsmitte“ gemäß dem in der als Anlage 1 beigefügten Karte markierten Bereich gelten eigene Festsetzungen hinsichtlich Kniestock, Dachneigung und Dachform. Der Geltungsbereich der „Ortsmitte“ endet an der

Innenkante der Umgrenzungslinie. Anlage 1 bildet einen Bestandteil dieser Satzung.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige, verfahrensfreie sowie von der Genehmigung freigestellte bauliche Anlagen und, unabhängig von der Genehmigungspflicht, auch für die Änderung baulicher Anlagen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

2.1 Werden in einer städtebaulichen Satzung Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese unberührt und gehen der örtlichen Bauvorschrift vor.

Werden in einer neuen städtebaulichen Satzung von dieser Vorschrift abweichende Festsetzungen getroffen, sind diese maßgebend.

3. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußboden über Gelände

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

3.2 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen mit Stütz- und Böschungsmauern mit einer Höhe und einer Tiefe von mehr als 50 cm sind unzulässig.

3.3 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß bzw. bei Hanglagen der Rohboden des Untergeschosses darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Die Festsetzung gilt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Weißen Traun mit Seitenbächen.

3.4 Bei Hanglagen oder hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen können im Einzelfall Ausnahmen von den Ziffern 3.1 und 3.2 zugelassen werden. Dazu sind Geländeschnitte vorzulegen.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

4.1 Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Seitenverhältnis von Breite zu Länge des Baukörpers darf 4,5 : 5 nicht überschreiten. Das Seitenverhältnis der Flächen der Dachdraufsicht darf 4 : 5 nicht überschreiten.

4.2 Durch möglichst einheitliche Öffnungsformate soll ein ruhiges Fassadenbild angestrebt werden. Fenster- und Türöffnungen in den Fassaden sind als ortsübliche Rechteckformate zu planen. Größere Öffnungsformate sind entsprechend zu unterteilen.

4.3 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien oder Farben ausgeführt werden.

5. Traufhöhe und Kniestock

- 5.1 Kniestöcke bei zwei und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenkante der Traufwand gemessen, eine Höhe von max. 10 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Ab einer Dachneigung von 23° wird der zulässigen Kniestockhöhe ein Bonus von 0,75 % je Grad steilerer Dachneigung zugeschlagen (s. Anlage 2). Anlage 2 bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Diese Regelung gilt bis zu einer maximalen Dachneigung von einschließlich 27°. Diese Regelung gilt im Geltungsbereich der Satzung mit Ausnahme des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ gemäß Anlage 1. Anlage 1 bildet einen Bestandteil dieser Satzung.
- 5.2 Höhere Kniestöcke im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ laut beiliegender Karte sind durch besondere Maßnahmen, wie z. B. Putzlisenen und -simse oder sog. Mezzaninfenster zu gliedern.

6. Dachform und Dachneigung

- 6.1 Hauptgebäude sind mit flach geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 18° bis 27° mit mittigem First zu versehen. Bei genehmigungspflichtigem Abbruch und Wiederaufbau der Dachkonstruktion kann die bisherige Dachneigung beibehalten bleiben. Diese Festlegung gilt ausdrücklich nicht für den Bereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ gemäß Anlage 1. Anlage 1 bildet einen Bestandteil dieser Satzung.
- 6.2 Hauptgebäude im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ gemäß Anlage 1 sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 24° bis 36° mit mittigem First zu versehen. Anlage 1 bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert oder wesentlich geändert wird. Dort, wo es von der Umgebungsbebauung her angezeigt ist, können zur besseren Einfügung auch Krüppelwalmdächer und Walmdächer sowie geringere Dachneigungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6.3 Quergiebel oder Dachauffaltungen dürfen auf einer Seite des Hauptgebäudes eingebaut werden, wobei diese in der Breite auf 40 % der Gebäudelänge begrenzt werden.
Der Quergiebel muss mind. 30 cm unter dem First des Hauptgiebels liegen. Standgiebel sind zulässig, wenn die seitliche Wand max. 60 cm beträgt (siehe Schemaschnitt Anlage 3). Anlage 3 bildet einen Bestandteil dieser Satzung.
- 6.4 Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und Verbindungsbauten kann die Dachneigung bei Satteldächern bis zu 7° gegenüber dem Hauptgebäude reduziert werden. Im Übrigen gilt auch für diese oben genannten baulichen Anlagen ab einer Grundfläche von 35 m² das Satteldach als vorgeschrieben. Bei Anbauten, die mit ihrer Längsseite an das Hauptgebäude angebaut werden, ist auch ein Pultdach zulässig. Gleiches gilt bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind.
- 6.5 Für Wintergärten gelten die Anforderungen an Dachneigung und Dachform wie für die Anbauten und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Forderung nach einem Dachvorsprung.

- 6.6 Wintergärten dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden und haben sich als untergeordnete Bauteile auf 2/3 der Gebäudelänge bzw. -breite zu begrenzen. Das Herumführen angepulteter Wintergärten um die Ecke ist nicht zulässig.

7. Dachflächen und Dachaufbauten

- 7.1 Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 80 cm auszuführen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von Ziffer 6.4 ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm auszubilden. Dies gilt nicht für die Giebelseite bei Grenzbebauung. Dieser Dachüberstand wird waagrecht von der Gebäudeaußenwand bis zur Traufkante des Daches gemessen (inklusive Dachrinne). Untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Erker usw. müssen hinter der Traufkante bzw. dem Ortgang zurückbleiben. Ausnahmen sind bei Hanglagen (aufgeständerte Terrassen) im Erdgeschoss zulässig.
- 7.2 Die Dacheindeckung aller Gebäude hat in roten oder rotbraunen Dachplatten bzw. Dachziegeln zu erfolgen. Ferner sind zugelassen: Holzschindeln, Kupferblech sowie rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blechbahnen. Bei den Metaldeckungen ist die Ausführung als Stehfalzdeckung vorgeschrieben. Dachpappe ist nur auf Garagen, Carports und Nebenanlagen nach Ziffer 6.4 zulässig. Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.
- 7.3 Dacheinbauten (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind gemäß beiliegender Schnittskizze Anlage 3 ab einer Dachneigung von 33° zulässig. Anlage 3 bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Für Dachgauben gilt ergänzend, dass sie nur einreihig und nicht in unterschiedlichen Höhen eingebaut werden dürfen. Dachgauben dürfen je Dachseite nur in einer einheitlichen Größe eingebaut werden. Dasselbe gilt im Grundsatz auch für Dachliegefenster, wobei hier im Einzelfall für einzelne Fenster, wie z. B. einen Kaminkehrerausstieg auch andere Größen und Positionierungen zugelassen werden, wenn sie städtebaulich unauffällig situiert werden. Standgauben sollten am besten ohne Vordach, dürfen aber mit maximal 15 cm Dachvorsprung ausgeführt werden. Auf die erläuternden Planskizzen im Anhang (Anlage 3) wird verwiesen. Anlage 3 bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dacheinbauten (Aussparungen) im Garagendach sind zulässig, soweit die Brüstungen als Dachansatz ausgebildet und die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.
- 7.4 Solar- und Photovoltaikflächen auf Dächern sind als ruhige, geschlossene Rechteckflächen maßstäblich auf der Dachfläche zu situieren. Ausdrücklich verboten sind Ausklinkungen und Aussparungen um bestehende Bauteile, wie z. B. Kamine und Dachfenster sowie Abtreppungen u. ä. an Graten und Kehlen. Das Aufständern von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist nicht zulässig. Soweit Photovoltaikanlagen gemeinsam mit Solaranlagen und Dachliegefenstern auf einer Dachfläche geplant werden, sind sie als einheitliche Fläche mit gleichen Einzelgrößen der Module zu konzipieren. Auf den Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern zur Gestaltung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird verwiesen. Dieser liegt bei der Gemeinde auf und kann dort eingesehen werden.

8. Außenwände

- 8.1 Die sichtbare Oberfläche von Außenwänden darf nur aus Baustoffen, wie z. B. Verputz mit strukturierter Oberfläche und Holzverschalung beschaffen sein. Ausgeschlossen sind damit die unter Ziffer 9.1 aufgeführten Baustoffe. Ausdrücklich erwünscht sind dagegen folgende Bauarten und Materialien:
- strukturierter Verputz auf Mauerwerk oder anderem Untergrund
 - massive Holzblockwände mit konstruktiven Eckverbindungen
 - Wandverkleidungen als geschlossene oder auch überluchte Holzschalung
 - Verkleidungen von Außenwänden mit Holzschindeln.
- 8.2 Balkonbrüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen und müssen sich dem Baustil des Gebäudes anpassen. Die Holzbauteile sind in ihrer Oberfläche und Farbigkeit den übrigen Holzbauteilen anzupassen. Verputzte Mauerbrüstungen und Glasflächen sind unzulässig.
- 8.3 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes frei gelegt werden. Ausgenommen davon sind kleine Lichtgräben von max. $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge und nicht auf der Straßenseite des Gebäudes.

9. Baustoffe für Wände und Farbgebung

- 9.1 Für die flächige Verkleidung von Fassaden sind folgende Baustoffe und Bauarten nicht zugelassen:
Wellplatten aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Riemchenverkleidungen, unverputztes Ziegelmauerwerk, Verkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff- und Metallplatten, Mosaik- und Keramikverkleidungen.
- 9.2 Wandflächen sind weiß oder in leichten hellen Pastelltönen zu streichen. Grellfarbene Anstriche sind untersagt. Dunklere Pastellfarbtöne können nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn es zur Gestaltung besonderer Gebäude erforderlich ist.
- 9.3 Wandflächen aus Holz müssen entweder naturbelassen oder in braunen Holztönen lasiert werden. Deckende und lasierende Anstriche von Holzflächen in gelb, rot, grün, blau und Mischönen daraus, sind nicht zulässig.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 10.1 Die unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen und in pfleglichem Zustand zu halten.
- 10.2 Die Verrümpelung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke oder unbebauter Baugrundstücke oder auch von Teilflächen davon ist nicht zulässig.

11. Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen:

Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Einschränkung gilt nicht für Hecken und Hinterpflanzungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m. Solche Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus: Betonwänden (Sockel bis 20 cm Höhe sind zulässig), Natursteinmauern, Mauerwerk roh oder verputzt, Gabionen, Rohrmatten oder Holzspangeflechten, Stacheldraht, Platten aus Kunststoff oder Metall, geschlossenen Bretterwänden oder Holzwerkstoffplatten.

Empfohlen werden: Staketenzäune, Jägerzäune, Zäune mit senkrechten Latten auf Abstand, Zäune mit waagerechten Brettern auf Abstand sowie gestaltete Metallzäune. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune dürfen an Straßen usw. nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt werden.

11.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen:

Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus: Betonwänden, Mauerwerk roh oder verputzt, Rohrmatten und Stacheldraht.

11.3 Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken:

Einfriedungen im Bereich von im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecken oder nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz erforderlichen Sichtdreiecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gehweg oder Straße nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt auch für Hecken in diesem Bereich.

11.4 Soweit es zur Anpassung an vorhandene benachbarte Einfriedungen erforderlich und im Interesse des Ortsbildes vertretbar ist, können Ausnahmen gewährt werden.

12. Werbeanlagen, Automaten

12.1 Werbeanlagen sind nur an Geschäftsgebäuden und Beherbergungsbetrieben zulässig. Als solche werden Gebäude angesehen, in denen mindestens ein Geschoss gewerblich genutzt wird. Auf dem Grundstück dürfen Werbeanlagen nur errichtet werden, wenn sie in einem räumlich-funktionellen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und keine öffentlichen Belange beeinträchtigen.

12.2 Die Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl und der Anordnung den Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.

12.3 Nicht zulässig sind Lichtwerbeanlagen mit grellen, bunten oder blinkenden Signalfarben.

13. Abweichungen

Von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift kann bei verfahrensfreien Bauvorhaben eine Abweichung bei der Gemeinde und bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben eine Abweichung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Traunstein) im Einvernehmen mit der Gemeinde beantragt werden. Auf Art. 63 BayBO wird verwiesen.

14. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Ziffern 3 bis einschließlich 12 können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet werden.

15. Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die örtlichen Bauvorschriften vom 04.01.2012 und vom 23.10.2018 außer Kraft.

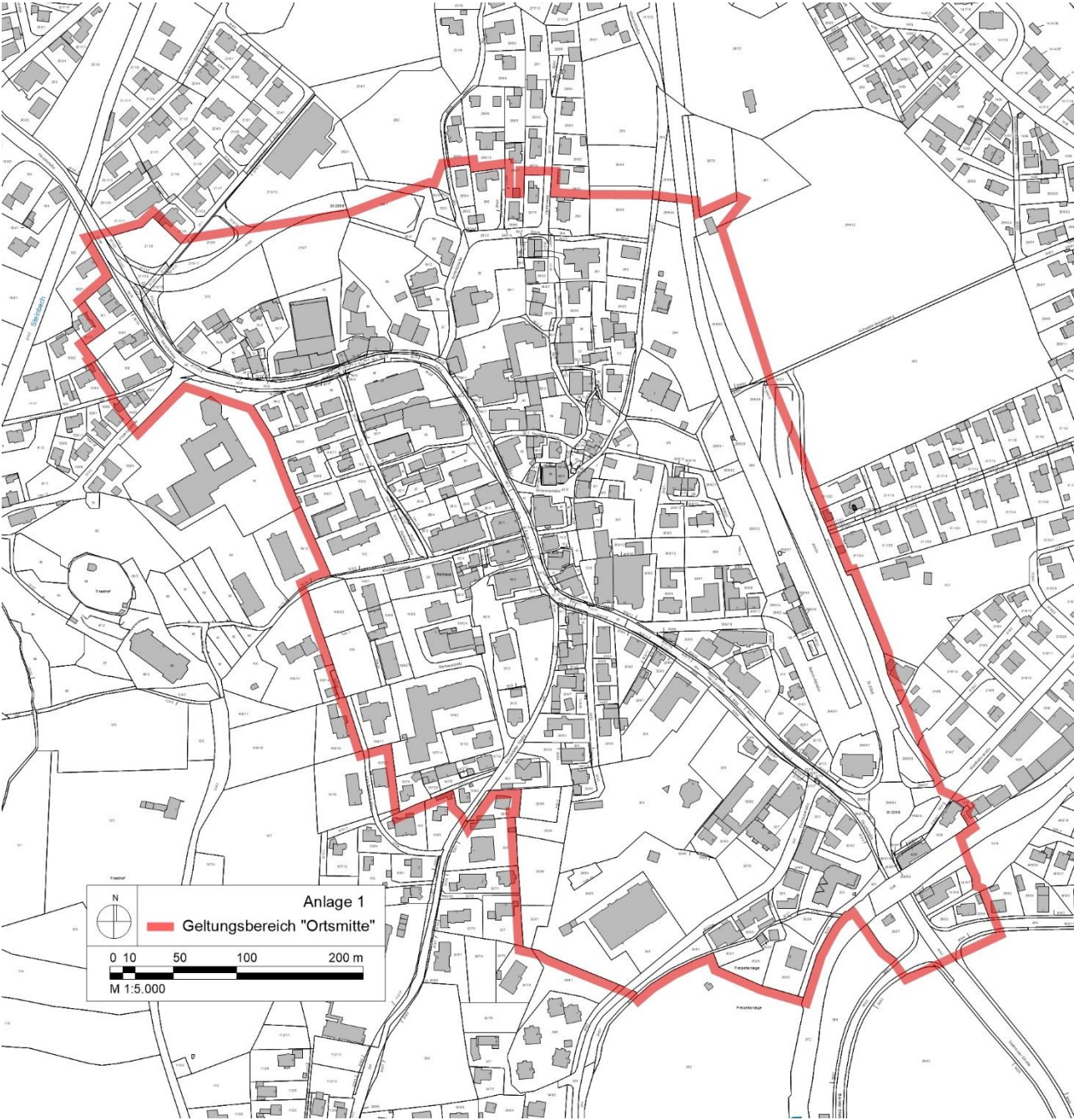
Ruhpolding, 22.06.2021
Gemeinde Ruhpolding

gez. Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

Hinweis gemäß Art. 81 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO:

Die maßstabsgetreuen zeichnerischen Darstellungen der Anlagen können im Bauamt der Gemeinde Ruhpolding, Rathausplatz 1, Dachgeschoß, Zimmer 11 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Der Zugang ist nicht barrierefrei. Aufgrund der derzeitigen Hygienevorschriften bitten wir um Terminvereinbarung unter 08663/5401-35.

Anlage 1 - Karte „Ortsmitte“ – Maßstab 1: 5.000

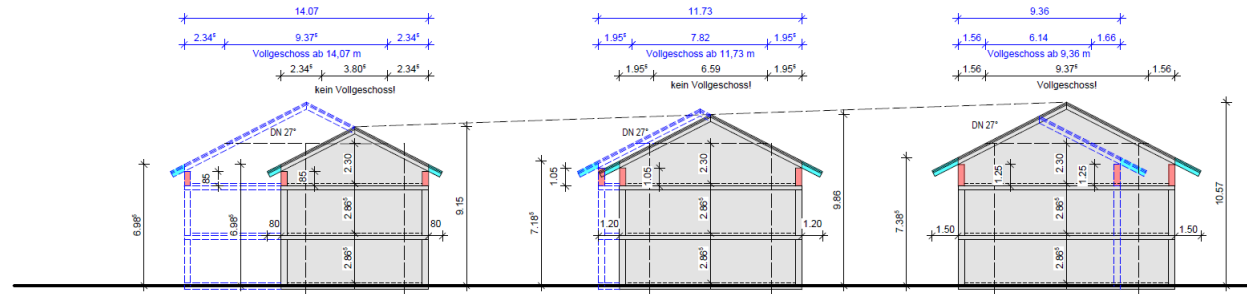


Anlage 2 – Teil 1 Skizzen zur Ortsgestaltungssatzung (Zuschlag Kniestock)

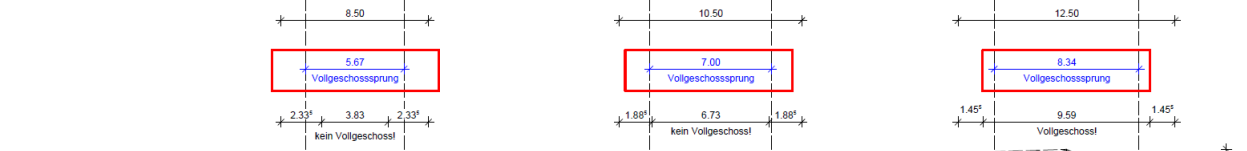
Variante mit Vollgeschossprung/ Zuschlag 0,75% erst > 22°

$$\text{Kniestockhöhe bei } 27^\circ \text{ DN in m} = \frac{\text{Hausbreite in m}}{10}$$

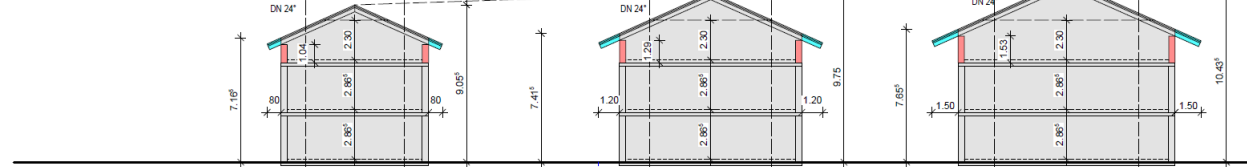
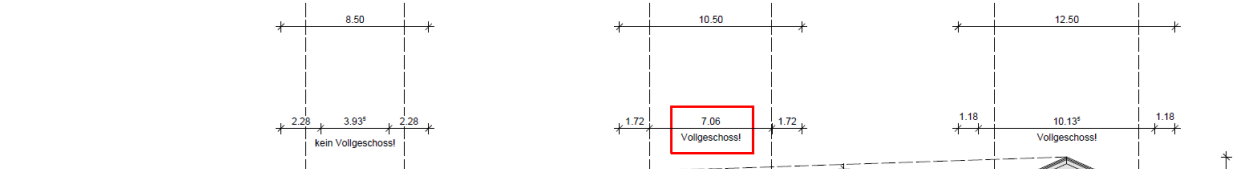
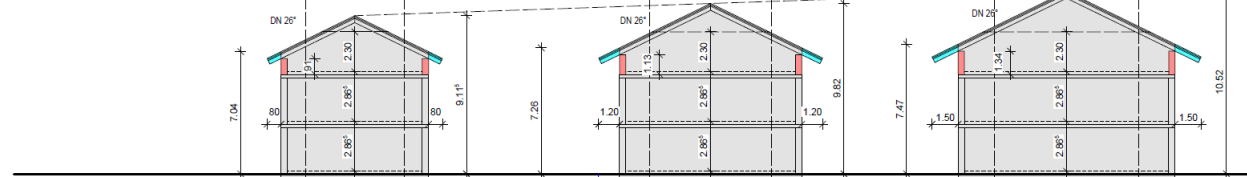
Variante 5- 27°
Kniestock 10% der Hausbreite, Dachneigung und Dachüberstand nach aktueller Ortssatzung Zuschlag Kniestock 0,75% pro Grad verminderte Dachneigung



Variante 5- 26°
Kniestock 10% der Hausbreite, Dachneigung und Dachüberstand nach aktueller Ortssatzung Zuschlag Kniestock 0,75% pro Grad verminderte Dachneigung



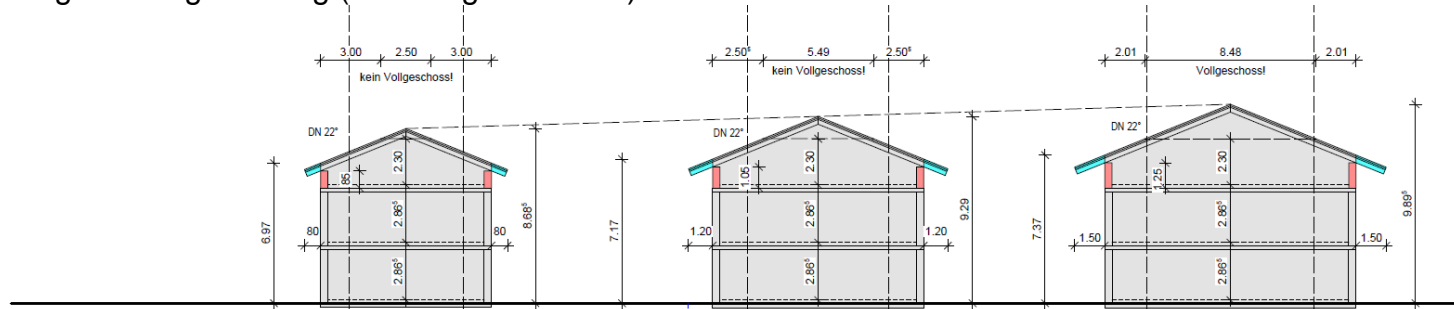
Variante 5- 24°
Kniestock 10% der Hausbreite, Dachneigung und Dachüberstand nach aktueller Ortssatzung Zuschlag Kniestock 0,75% pro Grad verminderte Dachneigung



Anlage 2 – Teil 2 Skizzen zur Ortsgestaltungssatzung (Zuschlag Kniestock)

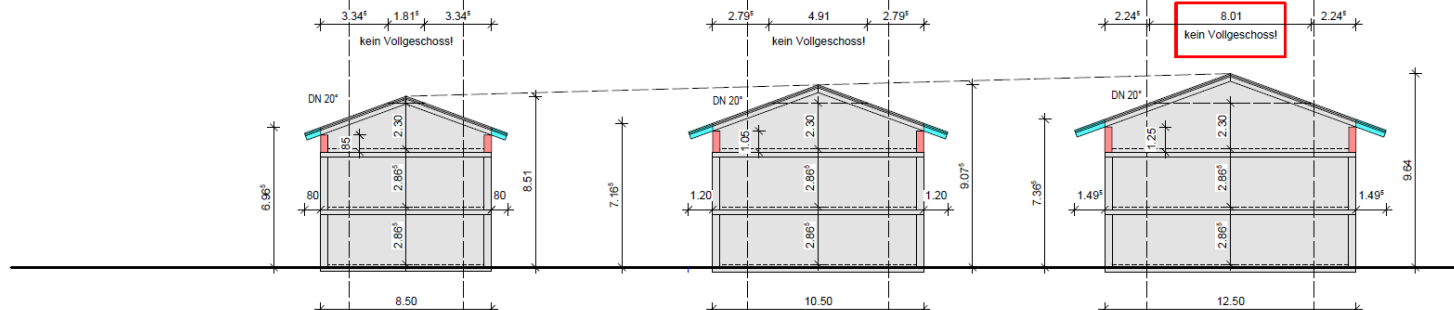
Variante 5- 22°

Kniestock 10% der Hausbreite, Dachneigung und Dachüberstand nach aktueller Ortssatzung
kein Zuschlag Kniestock



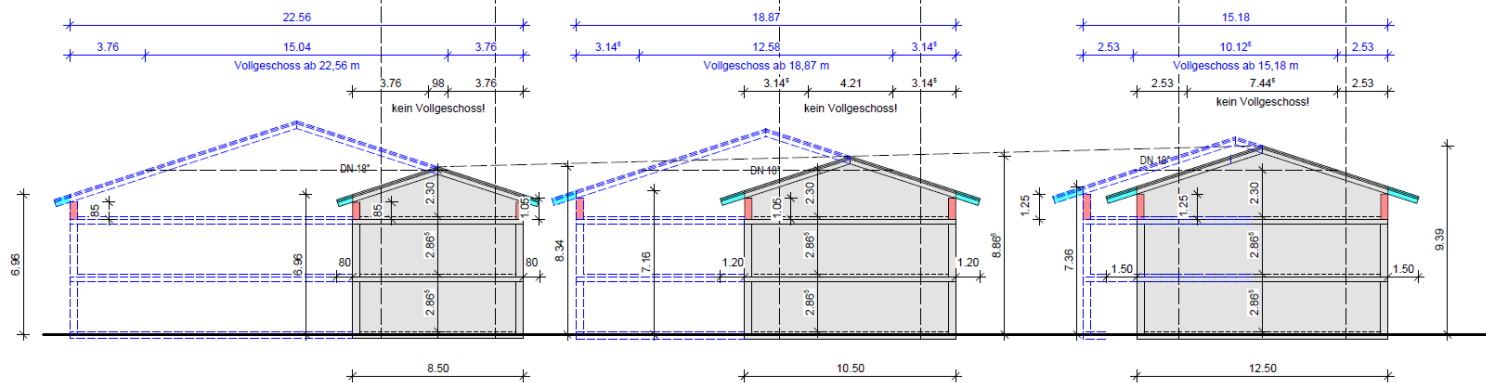
Variante 5- 20°

Kniestock 10% der Hausbreite, Dachneigung und Dachüberstand nach aktueller Ortssatzung
kein Zuschlag Kniestock



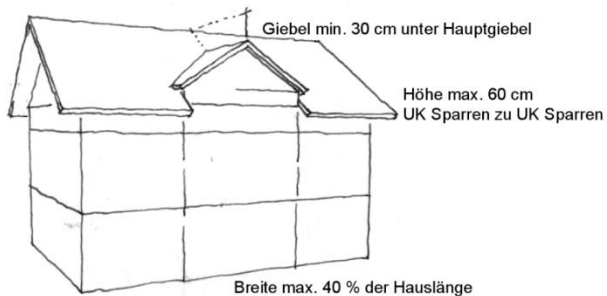
Variante 5- 18°

Kniestock 10% der Hausbreite, Dachneigung und Dachüberstand nach aktueller Ortssatzung
kein Zuschlag Kniestock



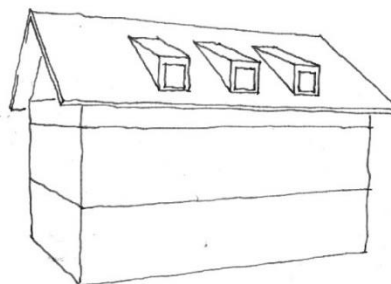
Anlage 3 - Skizzen zur Ortsgestaltungssatzung (Quergiebel, Dachauffaltungen, Schleppgauben, Standgauben)

Anlage zu Ziff. 6.3



Quergiebel
Dachauffaltungen
Besonders auf schmale Ortsgangbreiten
und angemessene Dachüberstände achten

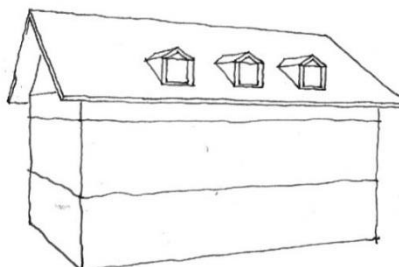
Anlage zu Ziff. 7.3



Schleppgauben ab 33 Grad DN

Besonders auf angemessene Größen
und schmale Wandaufbauten (außen
sichtbar) achten

Anlage zu Ziff. 7.3



Standgauben ab 33 Grad DN

Besonders auf angemessene Größen
und schmale Wandaufbauten (außen
sichtbar) achten