

## **Gestaltungs- und Einfriedungssatzung des Marktes Prien am Chiemsee**

Der Markt Prien am Chiemsee erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für folgende Gebiete des Marktes Prien am Chiemsee:
  - a) **Ortskern** gemäß Karte Anlage 1
  - b) **Am Gries und Marktplatz** gemäß Karte Anlage 2
  - c) **Hochriesstraße** gemäß Karte Anlage 3
  - d) **Westliche Seestraße** gemäß Karte Anlage 4
  - e) **Östliche Seestraße und Priener Schären** gemäß Karte Anlage 5
  - f) **Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental** gemäß Karte Anlage 6.1 bis 6.9
- (2) Diese Satzung gilt nicht für Gebiete mit Bebauungsplänen und/oder Grünordnungsplänen, sofern darin von dieser Satzung abweichende Regelungen getroffen sind.
- (3) Diese Satzung findet Anwendung bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen. Dies gilt auch dann, wenn es sich um genehmigungsfreigestellte oder verfahrensfreie Vorhaben handelt.

### **§ 2 a) Ortsgestalterische Regelungen - Ortskern**

In dem Gebiet nach § 1 Abs. 1 a) Ortskern gelten zur Einfügung in die nähere Umgebung folgende Regelungen:

1. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit im Ortskern gem. § 1 (1) a) üblichen Materialien in Brauntönen, Grautönen oder dunklen Rottönen zu decken, sofern sie nicht mit Sonnenkollektoren belegt sind. Glänzende Oberflächen bei Dächern sind nicht zulässig. Dies gilt speziell für Blechdächer, sie dürfen keine Blendwirkung haben.
2. Oberhalb der Hauptdachfläche sind nur Gauben, Zwerchgiebel und technische Anlagen zulässig.
3. Sonnenkollektoren sind mit einer der Dachfläche entsprechenden Neigung anzubringen, auf geneigten Dächern ist ein Aufständern nicht zulässig.
4. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortsgang mindestens einen Abstand von 2,0 m haben und untereinander mindestens einen Abstand von 1,5 m. Sie sind mit einem geneigten Dach (min. 10° Dachneigung) zu versehen. Die maximal zulässige Breite je Dachgaube bzw. Zwerchgiebel darf max. 4,0 m betragen. Glänzende Metallkonstruktionen sowie Dachflächen aus Glas sind unzulässig.
5. Hauptgebäude sind mit verputzten Lochfassaden oder Holzfassade herzustellen und in im

Ortskern gem. § 1 (1) a) üblichen Farbtönen zu streichen. Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.

6. Balkone sind je Fassade auf allen Geschossen mit einer einheitlichen Tiefe auszubilden.
7. Balkone bzw. Loggien (teilweise oder ganz in das Gebäude integriert) in unterschiedlichen Geschossen sind jeweils übereinander anzurichten. Über Eck umlaufende Balkone bzw. Loggien sind unzulässig.
8. Je Wohngebäude ist maximal ein Wintergarten zulässig, seine Tiefe wird auf maximal 4,0 m beschränkt. Glänzende Metallkonstruktionen sind unzulässig.
9. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Öffnungen darf 3/4 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch konstruktive Wandelemente voneinander zu trennen. Fenster sind in der Fassade gegenüber der Außenwandkante der Fassade zurückzusetzen. Mit der Außenwandkante der Fassade bündige Schaufenster sind unzulässig.
10. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind offen herzustellen, geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten.
11. Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Formschnithecken sind unzulässig.
12. Passagenüberdachungen, die öffentliche Straßenflächen verbinden und der Allgemeinheit während der Tagzeit zugänglich sind, sind nur direkt über dem Erdgeschoss zulässig. Der Abstand zwischen den durch die Überdachung verbundenen Gebäuden darf max. 6,5 m betragen.

## § 2 b) Ortsgestalterische Regelungen – Am Gries und Marktplatz

- (1) In dem Gebiet nach § 1 Abs. 1 b) Am Gries und Marktplatz gelten zur Einfügung in die nähere Umgebung folgende Regelungen:
  1. Baukörper sind lang gestreckt (Länge zu Breite mindestens 1,4 zu 1) mit einfacher rechteckiger Grundrissform auszubilden. Der First muss parallel zur Längsrichtung verlaufen. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.
  2. Staffelgeschosse sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.
  3. Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 18° und 30° auszuführen.
  4. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Am Gries und am Marktplatz gem. § 1 (1) b) üblichen Materialien in Brauntönen, Grautönen oder dunklen Rottönen zu decken, sofern sie nicht mit Sonnenkollektoren belegt sind. Glänzende Oberflächen bei Dächern sind nicht zulässig. Dies gilt speziell für Blechdächer, sie dürfen keine Blendwirkung haben.
  5. Sonnenkollektoren sind mit einer der Dachfläche entsprechenden Neigung anzubringen, auf geneigten Dächern ist ein Aufständern nicht zulässig.

6. Dachaufbauten, in Form von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dachlaternen (aus der Dachfläche heraustretende raumhaltige Dachaufbauten zur Belichtung bzw. Belüftung) sind unzulässig.
  7. Dacheinschnitte sind unzulässig.
  8. Hauptgebäude sind mit verputzten Lochfassaden oder Holzfassade herzustellen und in Am Gries und am Marktplatz gem. § 1 (1) b) üblichen Farbtönen zu streichen. Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.
  9. Balkone sind je Fassade auf allen Geschossen mit einer einheitlichen Tiefe auszubilden.
  10. Balkone bzw. Loggien (teilweise oder ganz in das Gebäude integriert) in unterschiedlichen Geschossen sind jeweils übereinander anzurichten. Über Eck umlaufende Balkone bzw. Loggien sind unzulässig.
  11. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Öffnungen darf 3/4 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch konstruktive Wandelemente voneinander zu trennen. Fenster sind in der Fassade gegenüber der Außenwandkante der Fassade zurückzusetzen. Mit der Außenwandkante der Fassade bündige Schaufenster sind unzulässig. Die Breite einer einzelnen Schaufensteröffnung darf 3,5 m nicht überschreiten.
  12. Wintergärten sind unzulässig.
  13. Bei Neubauten darf die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses maximal 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bei Hanglagen gilt der höchste Schnittpunkt von natürlichem Gelände und einer Gebäudeaußenwand als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage.
  14. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten.
  15. Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind nur mit standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Formschnitthecken sind unzulässig.
  16. Vordächer dürfen nur unmittelbar über der Erdgeschosszone angebracht werden. Vordächer sind stützenfrei herzustellen und dürfen max. 1 m vor die der Außenkante der Fassade hervortreten und max. 1,5 m breit sein.
- (2) Für Gebäude, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen
- mehr als 16,0 m Gebäudelänge
  - mehr als 3 oberirdische Geschosse (incl. Dachgeschoss)
  - mehr als 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- gelten zusätzlich zu Absatz 1 folgende Regelungen:
1. Die Gebäude sind in Längsrichtung durch eine entsprechende Fassadengestaltung in 2 bis maximal 4 Einheiten zu gliedern.
  2. Das Erdgeschoss der Hauptgiebelseite zum öffentlichen Straßenraum ist als verputzte Lochfassade zu gestalten.

3. Mindestens eine Giebelseite und daran anschließenden mindestens ein Drittel der beiden Traufseiten ist min. ab dem 1. Obergeschoss als Fassade mit Holzverschalung zu gestalten. Alternativ ist eine Verblechung dieser Giebelfassade zulässig, sofern es sich nicht um die Hauptgiebelseite zum öffentlichen Straßenraum handelt.
4. Dachüberstände sind an Hauptgebäuden sowohl traufseitig als auch am Ortgang mit einem Dachüberstand von mindestens 0,7 m auszubilden.
5. Balkone sind nur an den Giebelseiten des Gebäudes zulässig, sie dürfen in ihrer Tiefe den jeweiligen Dachüberstand nicht überschreiten.
6. Loggien sind nur an den Traufseiten des Gebäudes zulässig. Die Brüstungen der Loggien müssen bündig mit der Fassade abschließen.
7. Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
8. Wintergärten sind unzulässig.
9. Vordächer sind unzulässig.

### **§ 2 c) Ortsgestalterische Regelungen – Hochriesstraße**

In dem Gebiet nach § 1 Abs. 1 c) Hochriesstraße gelten zur Einfügung in die nähere Umgebung folgende Regelungen:

1. Baukörper sind lang gestreckt (Länge zu Breite mindestens 1,4 zu 1) mit einfacher rechteckiger Grundrissform, traufständig zur Hochriesstraße auszubilden. Der First muss parallel zur Längsrichtung verlaufen. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.
2. Staffelgeschosse sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.
3. Haupt - und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 10° und 35° auszuführen.
4. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit in der Hochriesstraße gem. § 1 (1) c) üblichen Materialien in Brauntönen, Grautönen oder dunklen Rottönen zu decken, sofern sie nicht mit Sonnenkollektoren belegt sind. Glänzende Oberflächen bei Dächern sind nicht zulässig. Dies gilt speziell für Blechdächer, sie dürfen keine Blendwirkung haben.
5. Oberhalb der Hauptdachfläche sind nur Gauben, Zwerchgiebel und technische Anlagen zulässig.
6. Sonnenkollektoren sind mit einer der Dachfläche entsprechenden Neigung anzubringen, auf geneigten Dächern ist ein Aufständern nicht zulässig.
7. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,0 m haben und untereinander mindestens einen Abstand von 1,5 m. Sie sind mit einem geneigten Dach (min. 10° Dachneigung) zu versehen. Die maximal zulässige Breite je Dachgaube bzw. Zwerchgiebel darf max. 4,0 m betragen. Glänzende Metallkonstruktionen sowie Dachflächen aus Glas sind unzulässig.
8. Hauptgebäude sind mit verputzten Lochfassaden oder Holzfassade herzustellen und in der Hochriesstraße gem. § 1 (1) c) üblichen Farbtönen zu streichen. Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen aus Blech

- oder Kunststoff sind unzulässig.
9. Balkone sind je Fassade auf allen Geschossen mit einer einheitlichen Tiefe auszubilden.
  10. Balkone bzw. Loggien (teilweise oder ganz in das Gebäude integriert) in unterschiedlichen Geschossen sind jeweils übereinander anzutragen. Über Eck umlaufende Balkone bzw. Loggien sind unzulässig.
  11. Je Wohngebäude ist maximal ein Wintergarten zulässig, seine Tiefe wird auf maximal 4,0 m beschränkt. Glänzende Metallkonstruktionen sind unzulässig.
  12. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Öffnungen darf 3/4 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch konstruktive Wandelemente voneinander zu trennen. Fenster sind in der Fassade gegenüber der Außenwandkante der Fassade zurückzusetzen. Mit der Außenwandkante der Fassade bündige Schaufenster sind unzulässig. Die Breite einer einzelnen Schaufensteröffnung darf 3,5 m nicht überschreiten.
  13. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten.
  14. Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Formschnithecken sind unzulässig.
  15. Vordächer dürfen nur unmittelbar über der Erdgeschosszone angebracht werden. Eine Konstruktion mit Stützen ist unzulässig.

#### **§ 2 d) Ortsgestalterische Regelungen – Westliche Seestraße**

In dem Gebiet nach § 1 Abs. 1 d) Westliche Seestraße gelten zur Einfügung in die nähere Umgebung folgende Regelungen:

1. Baukörper sind lang gestreckt (Länge zu Breite mindestens 1,4 zu 1) mit einfacher rechteckiger Grundrissform auszubilden. Der First muss parallel zur Längsrichtung verlaufen. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.
2. Staffelgeschosse sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.
3. Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 10° und 35° betragen.
4. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit in der westlichen Seestraße gem. § 1 (1) d) üblichen Materialien in Brauntönen, Grautönen oder dunklen Rottönen zu decken, sofern sie nicht mit Sonnenkollektoren belegt sind. Glänzende Oberflächen bei Dächern sind nicht zulässig. Dies gilt speziell für Blechdächer, sie dürfen keine Blendwirkung haben.
5. Oberhalb der Hauptdachfläche sind nur Gauben, Zwerchgiebel und technische Anlagen zulässig.
6. Sonnenkollektoren sind mit einer der Dachfläche entsprechenden Neigung anzubringen, auf geneigten Dächern ist ein Aufständern nicht zulässig.
7. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortsgang mindestens einen Abstand von 2,0 m

haben und untereinander mindestens einen Abstand von 1,5 m. Sie sind mit einem geneigten Dach (min. 10° Dachneigung) zu versehen. Die maximal zulässige Breite je Dachgaube bzw. Zwerchgiebel darf max. 4,0 m betragen. Glänzende Metallkonstruktionen sowie Dachflächen aus Glas sind unzulässig.

8. Hauptgebäude sind mit verputzten Lochfassaden oder Holzfassade herzustellen und in der westlichen Seestraße gem. § 1 (1) d) üblichen Farbtönen zu streichen. Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.
9. Balkone sind je Fassade auf allen Geschossen mit einer einheitlichen Tiefe auszubilden.
10. Balkone bzw. Loggien (teilweise oder ganz in das Gebäude integriert) in unterschiedlichen Geschossen sind jeweils übereinander anzuordnen. Über Eck umlaufende Balkone bzw. Loggien sind unzulässig.
11. Je Wohngebäude ist maximal ein Wintergarten zulässig, seine Tiefe wird auf maximal 4,0 m beschränkt. Glänzende Metallkonstruktionen sind unzulässig.
12. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Öffnungen darf 3/4 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch konstruktive Wandelemente voneinander zu trennen Fenster sind in der Fassade gegenüber der Außenwandkante der Fassade zurückzusetzen. Mit der Außenwandkante der Fassade bündige Schaufenster sind unzulässig. Die maximal zulässige Breite einer einzelnen Schaufensteröffnung darf 3,5 m nicht überschreiten.
13. Gebäude sind so auszubilden, dass Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Sockel- und Stützmauern sich auf ein Mindestmaß beschränken. Die Maximalhöhe von Sockel- und Stützmauern beträgt 0,6 m.
14. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten.
15. Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Formschnithecken sind unzulässig.
16. Vordächer dürfen nur unmittelbar über der Erdgeschosszone angebracht werden. Eine Konstruktion mit Stützen ist unzulässig.

### § 2 e) Ortsgestalterische Regelungen – Östliche Seestraße und Priener Schären

In dem Gebiet nach § 1 Abs. 1 e) Östliche Seestraße und Priener Schären gelten zur Einfügung in die nähere Umgebung folgende Regelungen:

1. Baukörper sind lang gestreckt (Länge zu Breite mindestens 1,4 zu 1) mit einfacher rechteckiger Grundrissform auszubilden. Der First muss parallel zur Längsrichtung verlaufen. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.
2. Staffelgeschosse sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.
3. Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 10° und 35° betragen.

4. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit in der östlichen Seestraße und den Priener Schären gem. § 1 (1) e) üblichen Materialien in Brauntönen, Grautönen oder dunklen Rottönen zu decken, sofern sie nicht mit Sonnenkollektoren belegt sind. Glänzende Oberflächen bei Dächern sind nicht zulässig. Dies gilt speziell für Blechdächer, sie dürfen keine Blendwirkung haben.
5. Oberhalb der Hauptdachfläche sind nur Gauben, Zwerchgiebel und technische Anlagen zulässig.
6. Sonnenkollektoren sind mit einer der Dachfläche entsprechenden Neigung anzubringen, auf geneigten Dächern ist ein Aufständern nicht zulässig.
7. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,0 m haben und untereinander mindestens einen Abstand von 1,5 m. Sie sind mit einem geneigten Dach (min. 10° Dachneigung) zu versehen. Die maximal zulässige Breite je Dachgaube bzw. Zwerchgiebel darf max. 4,0 m betragen. Glänzende Metallkonstruktionen sowie Dachflächen aus Glas sind unzulässig.
8. Hauptgebäude sind mit verputzten Lochfassaden oder Holzfassade herzustellen und in der östlichen Seestraße und den Priener Schären gem. § 1 (1) e) üblichen Farbtönen zu streichen. Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.
9. Balkone sind je Fassade auf allen Geschossen mit einer einheitlichen Tiefe auszubilden.
10. Balkone bzw. Loggien (teilweise oder ganz in das Gebäude integriert) in unterschiedlichen Geschossen sind jeweils übereinander anzuordnen. Über Eck umlaufende Balkone bzw. Loggien sind unzulässig.
11. Je Wohngebäude ist maximal ein Wintergarten zulässig, seine Tiefe wird auf maximal 4,0 m beschränkt. Glänzende Metallkonstruktionen sind unzulässig.
12. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Öffnungen darf 3/4 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch konstruktive Wandelemente voneinander zu trennen. Fenster sind in der Fassade gegenüber der Außenwandkante der Fassade zurückzusetzen. Mit der Außenwandkante der Fassade bündige Schaufenster sind unzulässig. Die Breite einer einzelnen Schaufensteröffnung darf 3,5 m nicht überschreiten.
13. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten.
14. Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Formschnitthecken sind unzulässig.
15. Vordächer dürfen nur direkt über der Erdgeschosszone angebracht werden. Eine Konstruktion mit Stützen ist unzulässig.
16. Passagenüberdachungen, die öffentliche Straßenflächen verbinden und der Allgemeinheit während der Tagzeit zugänglich sind, sind nur direkt über dem Erdgeschoss zulässig. Der Abstand zwischen den durch die Überdachung verbundenen Gebäuden darf max. 6,5 m betragen.

## § 2 f) Ortsgestalterische Regelungen – Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

(1) In dem Gebiet nach § 1 Abs. 1 f) Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental gelten zur Einfügung in die nähere Umgebung folgende Regelungen:

1. Baukörper sind lang gestreckt (Länge zu Breite mindestens 1,4 zu 1) mit einfacher rechteckiger Grundrissform auszubilden. Der First muss parallel zur Längsrichtung verlaufen. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude klar unterzuordnen.
2. Staffelgeschosse sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.
3. Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 18° und 30° auszuführen.
4. Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit in den Weilern und Ortskernen im Hügelland und Pridental gem. § 1 (1) f) üblichen Materialien in Brauntönen, Grautönen oder dunklen Rottönen zu decken, sofern sie nicht mit Sonnenkollektoren belegt sind. Glänzende Oberflächen bei Dächern sind nicht zulässig. Dies gilt speziell für Blechdächer, sie dürfen keine Blendwirkung haben.
5. Oberhalb der Hauptdachfläche sind nur Gauben, Zwerchgiebel und technische Anlagen zulässig.
6. Sonnenkollektoren sind mit einer der Dachfläche entsprechenden Neigung anzubringen, auf geneigten Dächern ist ein Aufständern nicht zulässig.
7. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortsgang mindestens einen Abstand von 2,0 m haben und untereinander mindestens einen Abstand von 1,5 m. Sie sind mit einem geneigten Dach (min. 10° Dachneigung) zu versehen. Die maximal zulässige Breite je Dachgaube bzw. Zwerchgiebel darf max. 4,0 m betragen. Glänzende Metallkonstruktionen sowie Dachflächen aus Glas sind unzulässig.
8. Hauptgebäude sind mit verputzten Lochfassaden oder Holzfassade herzustellen und in den Weilern und Ortskernen im Hügelland und Pridental gem. § 1 (1) f) üblichen Farbtönen zu streichen. Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.
9. Balkone sind je Fassade auf allen Geschossen mit einer einheitlichen Tiefe auszubilden.
10. Balkone bzw. Loggien (teilweise oder ganz in das Gebäude integriert) in unterschiedlichen Geschossen sind jeweils übereinander anzuordnen. Über Eck umlaufende Balkone bzw. Loggien sind unzulässig.
11. Je Wohngebäude ist maximal ein Wintergarten zulässig, seine Tiefe wird auf maximal 4,0 m beschränkt. Glänzende Metallkonstruktionen sind unzulässig.
12. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Öffnungen darf 3/4 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch konstruktive Wandelemente voneinander zu trennen. Fenster sind in der Fassade gegenüber der Außenwandkante der Fassade zurückzusetzen. Mit der Außenwandkante der Fassade bündige Schaufenster sind unzulässig. Die maximal zulässige Breite einer einzelnen Schaufensteröffnung darf 3,5 m nicht überschreiten.

13. Gebäude sind so auszubilden, dass Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Sockel- und Stützmauern sich auf ein Mindestmaß beschränken. Die Maximalhöhe von Sockel- und Stützmauern beträgt 0,6 m.
  14. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 1,3 m nicht überschreiten.
  15. Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Formschnithecken sind unzulässig.
  16. Vordächer dürfen nur direkt über der Erdgeschosszone angebracht werden. Eine Konstruktion mit Stützen ist unzulässig.
- (2) Für Gebäude, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen
- mehr als 16,0 m Gebäudelänge
  - mehr als 3 oberirdische Geschosse (incl. Dachgeschoss)
  - mehr als 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- gelten zusätzlich zu Absatz 1 folgende Regelungen:
1. Die Gebäude sind in Längsrichtung durch eine entsprechende Fassadengestaltung in 2 bis maximal 4 Einheiten zu gliedern.
  2. Das Erdgeschoss der Hauptgiebelseite zum öffentlichen Straßenraum ist als verputzte Lochfassade zu gestalten.
  3. Mindestens eine Giebelseite und daran anschließenden mindestens ein Drittel der beiden Traufseiten ist min. ab dem 1. Obergeschoss als Fassade mit Holzverschalung zu gestalten. Alternativ ist eine Verblechung dieser Giebelfassade zulässig, sofern es sich nicht um die Hauptgiebelseite zum öffentlichen Straßenraum handelt.
  4. Dachüberstände sind an Hauptgebäuden sowohl traufseitig als auch am Ortgang mit einem Dachüberstand von mindestens 0,7 m auszubilden.
  5. Balkone sind nur an den Giebelseiten des Gebäudes zulässig, sie dürfen in ihrer Tiefe den jeweiligen Dachüberstand nicht überschreiten.
  6. Loggien sind nur an den Traufseiten des Gebäudes zulässig. Die Brüstungen der Loggien müssen bündig mit der Fassade abschließen.
  7. Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
  8. Wintergärten sind unzulässig.
  9. Vordächer sind unzulässig.

### § 3 Ausnahmen und Abweichungen

- (1) Von den Anforderungen dieser Satzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der besondere Nutzungszweck eines Bauvorhabens das erfordert, die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Einhaltung der Satzung denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entgegenstehen würde und sich das Vorhaben bei Erteilung der Ausnahme nicht wesentlich negativ auf das Orts- bzw. das Straßenbild auswirkt. Über

die Ausnahme nach Satz 1 entscheidet bei verfahrenspflichtigen Vorhaben die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben ausschließlich die Gemeinde.

- (2) Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde über die Erteilung der Abweichung (Art. 63 Abs. 3 S. 1 BayBO).

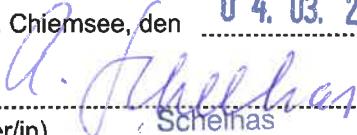
#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften nach § 2 dieser Satzung eine bauliche Anlage oder eine Einfriedung errichtet oder ändert, kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,00 belegt werden. Das gleiche gilt für denjenigen, der vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde, die aufgrund der Vorschriften nach § 2 dieser Satzung erlassen wurde, zuwiderhandelt.

#### § 5 In-Kraft-Treten

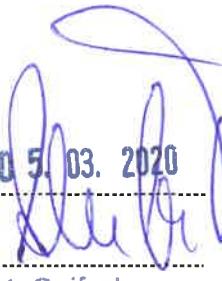
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Gemeinderat hat die Satzung am 29.01.2020 beschlossen.

Ausgefertigt

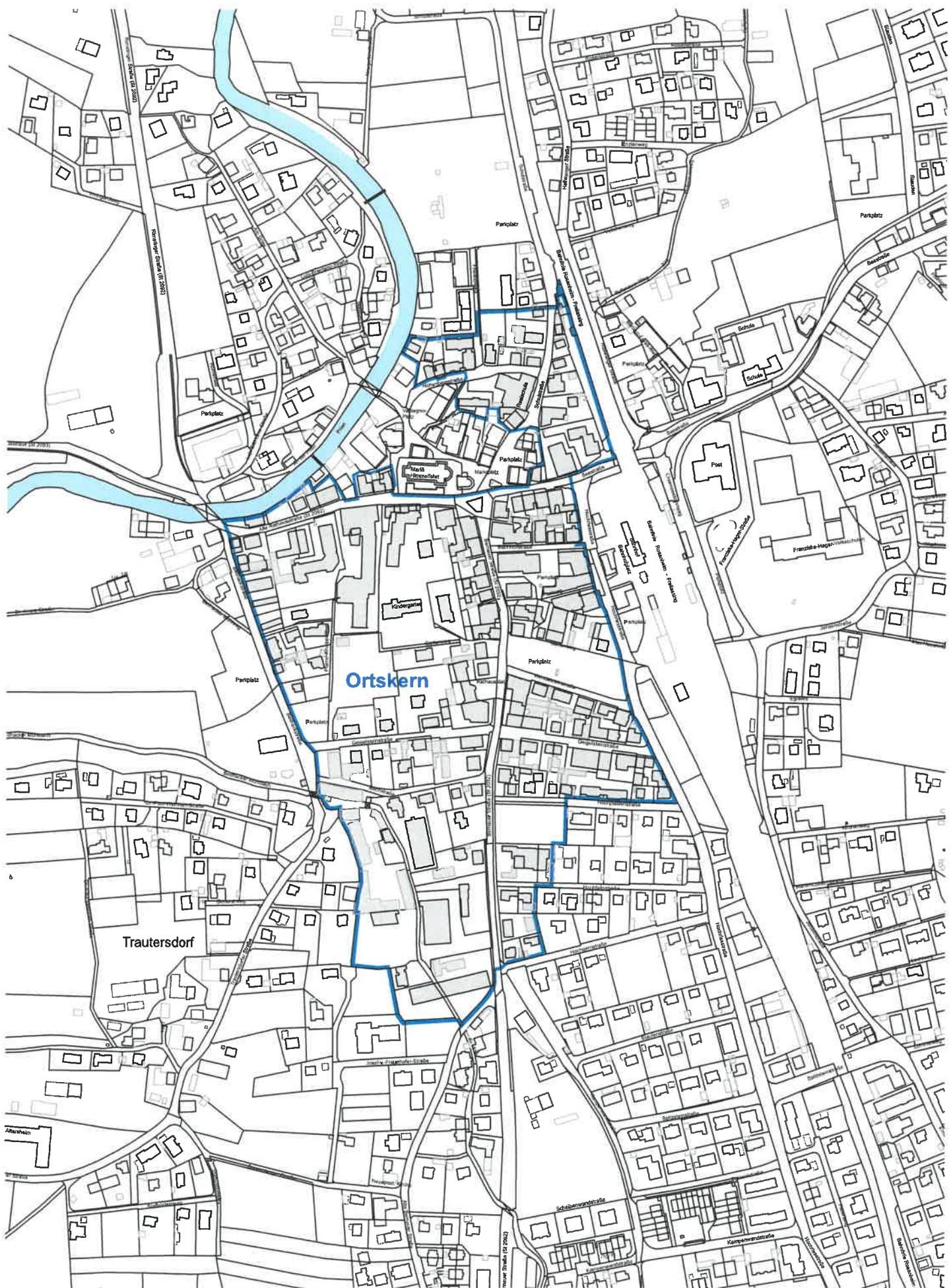
Markt Prien a. Chiemsee, den 04.03.2020  
  
 (Bürgermeister/in) Scheifhas  
 3. Bürgermeister



Bekanntgemacht

Markt Prien a. Chiemsee, den 05.03.2020  
  
 (Bürgermeister/in) J. Seifert  
 Erster Bürgermeister

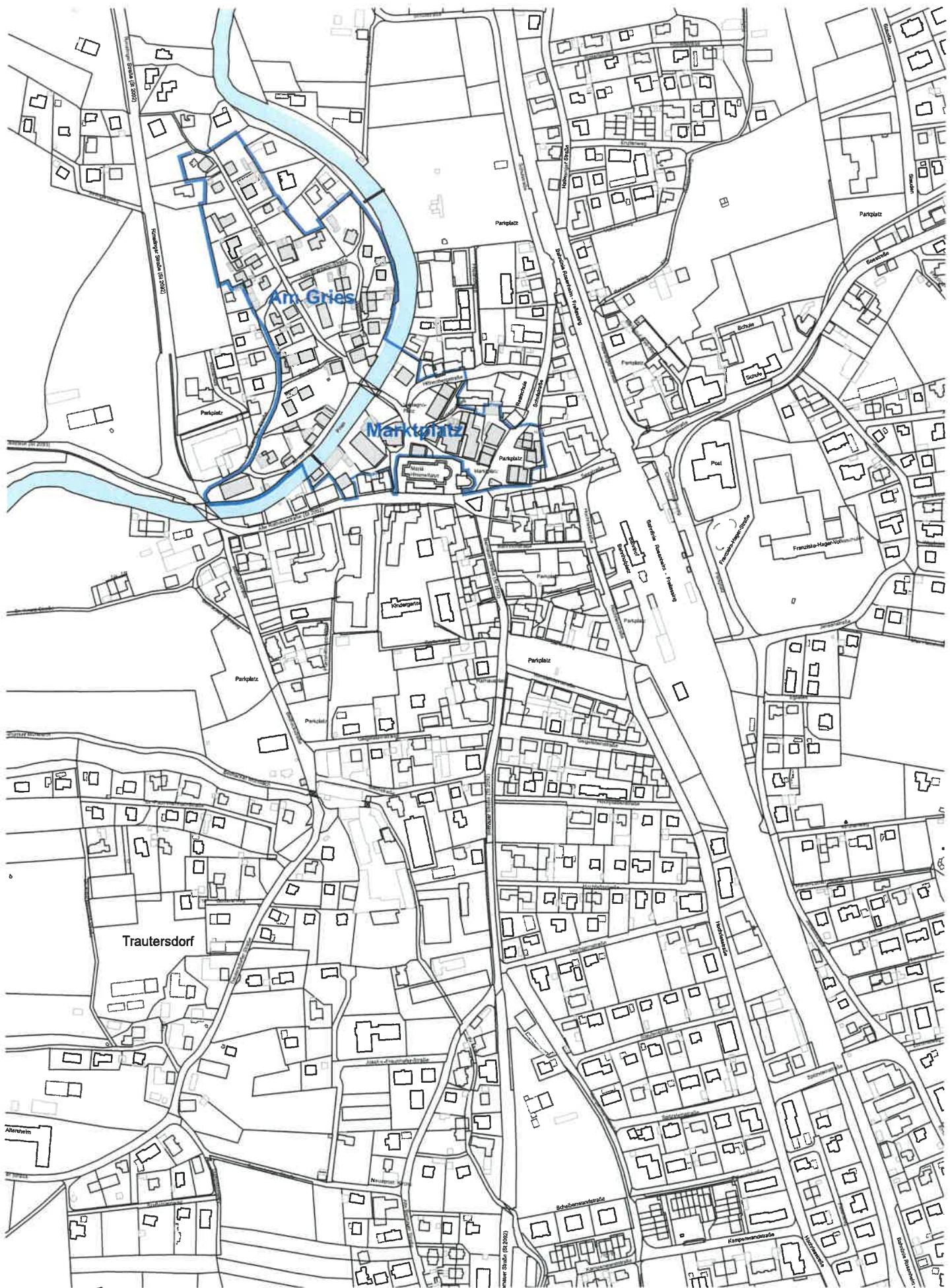




## Anlage 1

### Ortskern

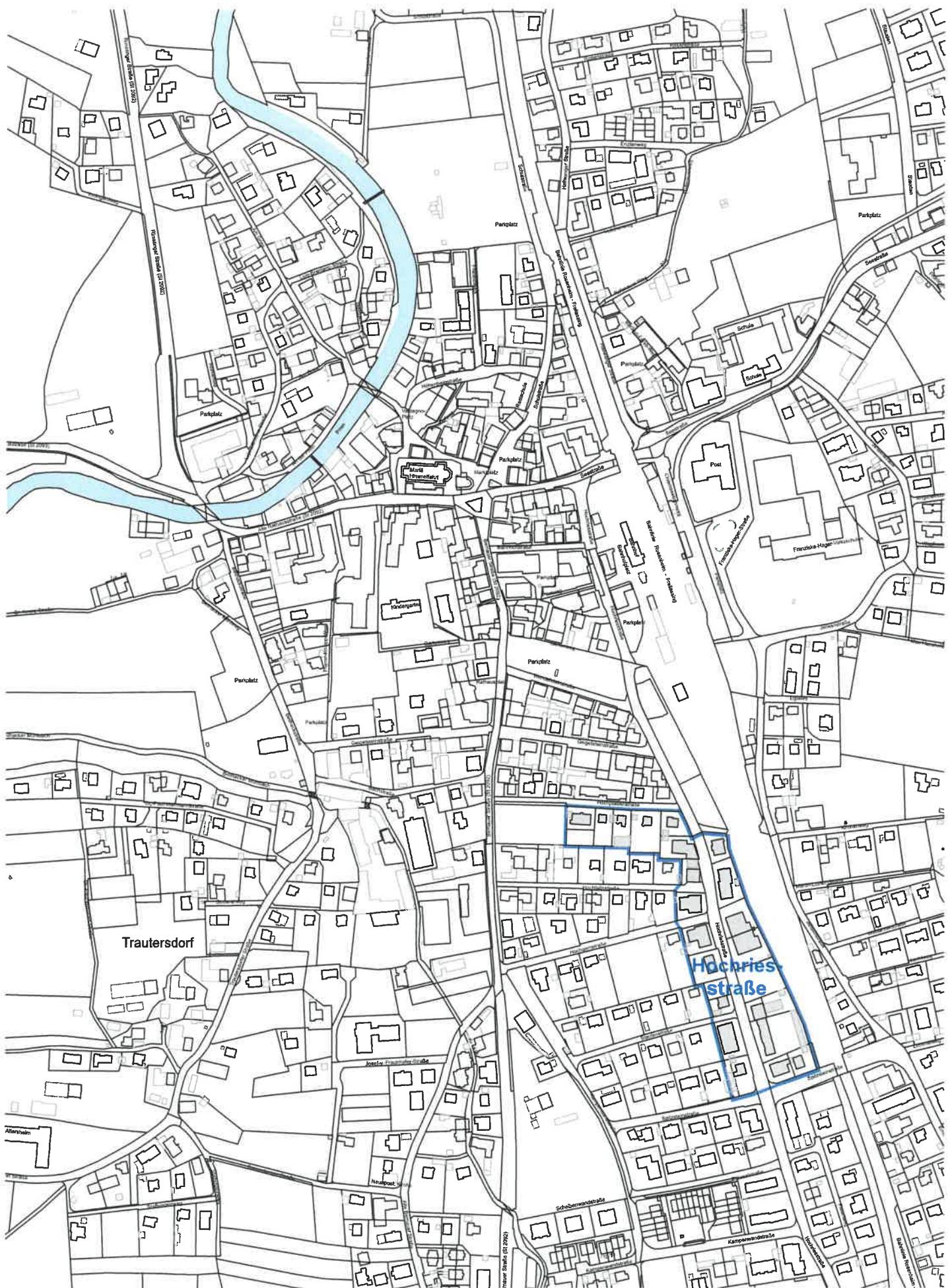
Geltungsbereich



## Anlage 2

## Am Gries und Marktplatz

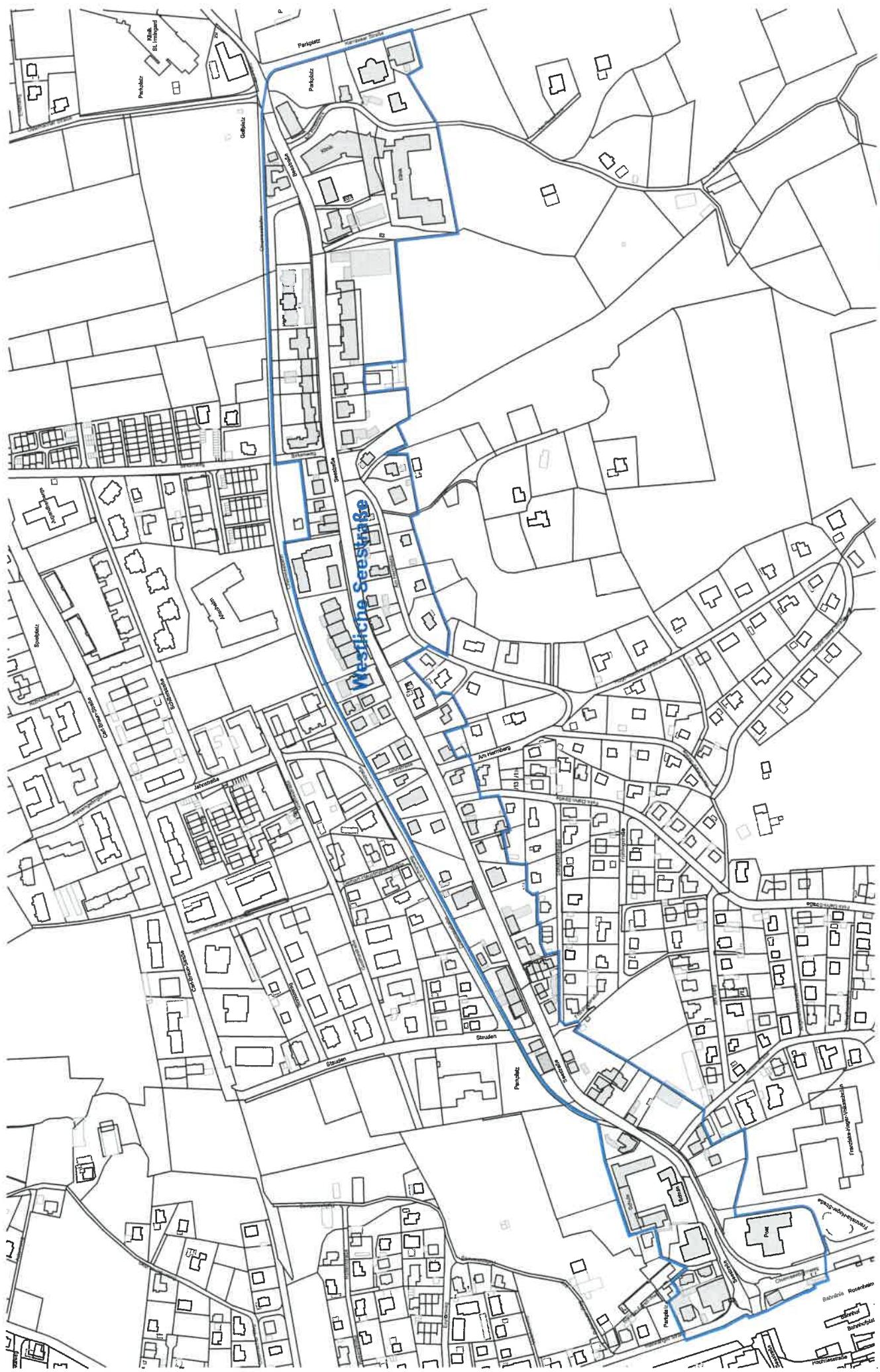
## Geltungsbereich



## Anlage 3

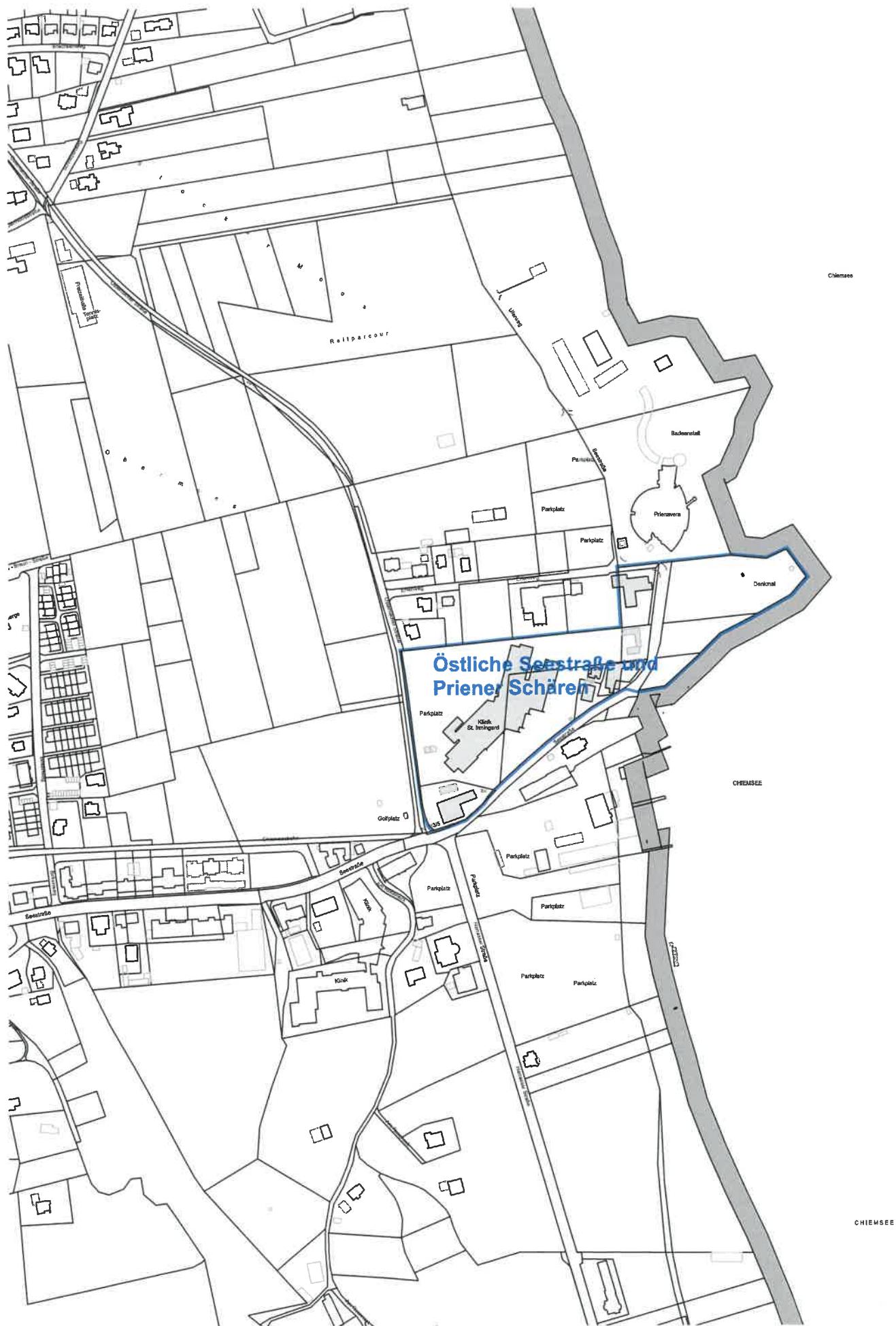
## Hochriesstraße

## Geltungsbereich



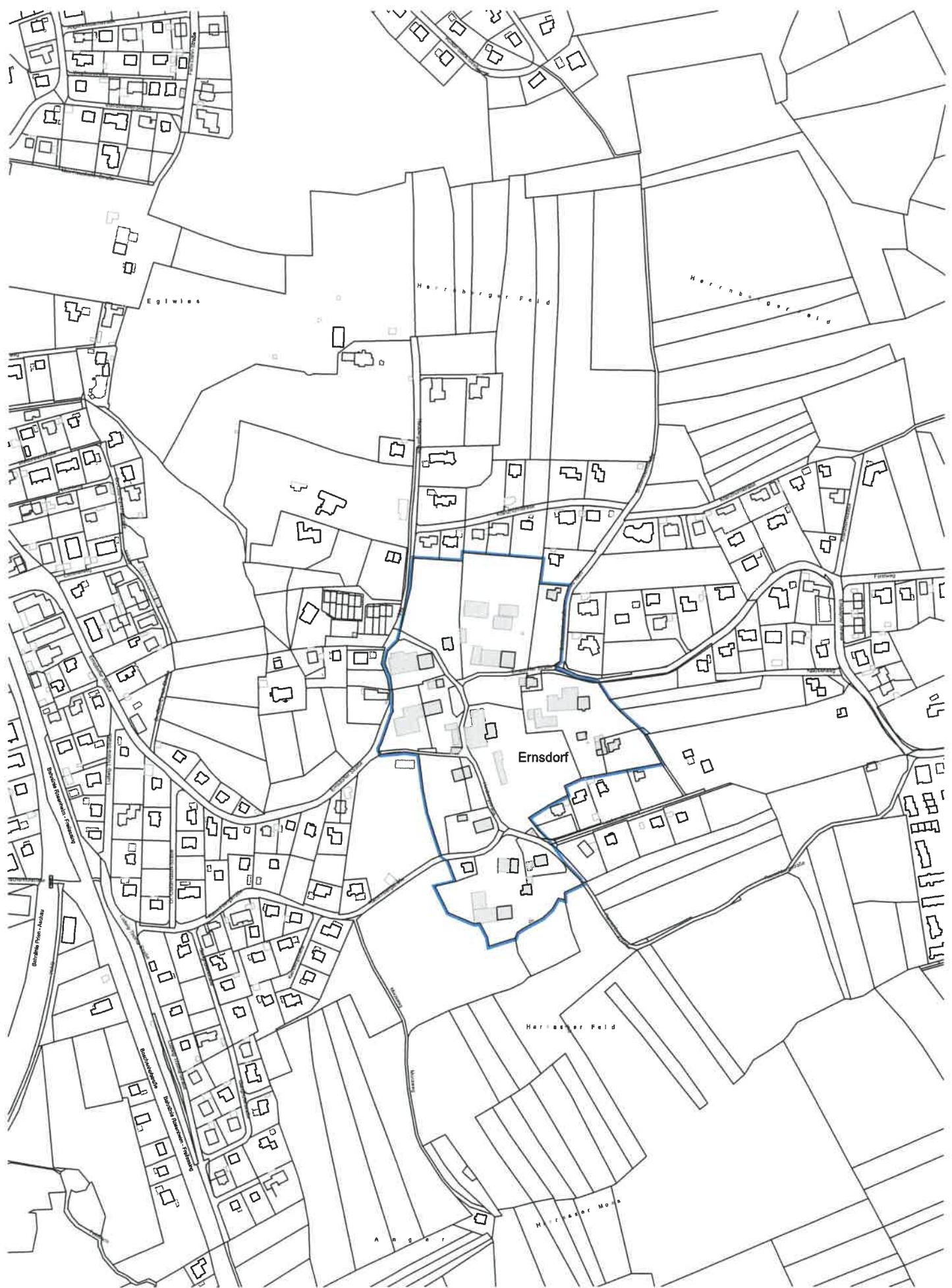
Anlage 4  
Seestraße

Geltungsbereich



Anlage 5  
Schiffsanleger

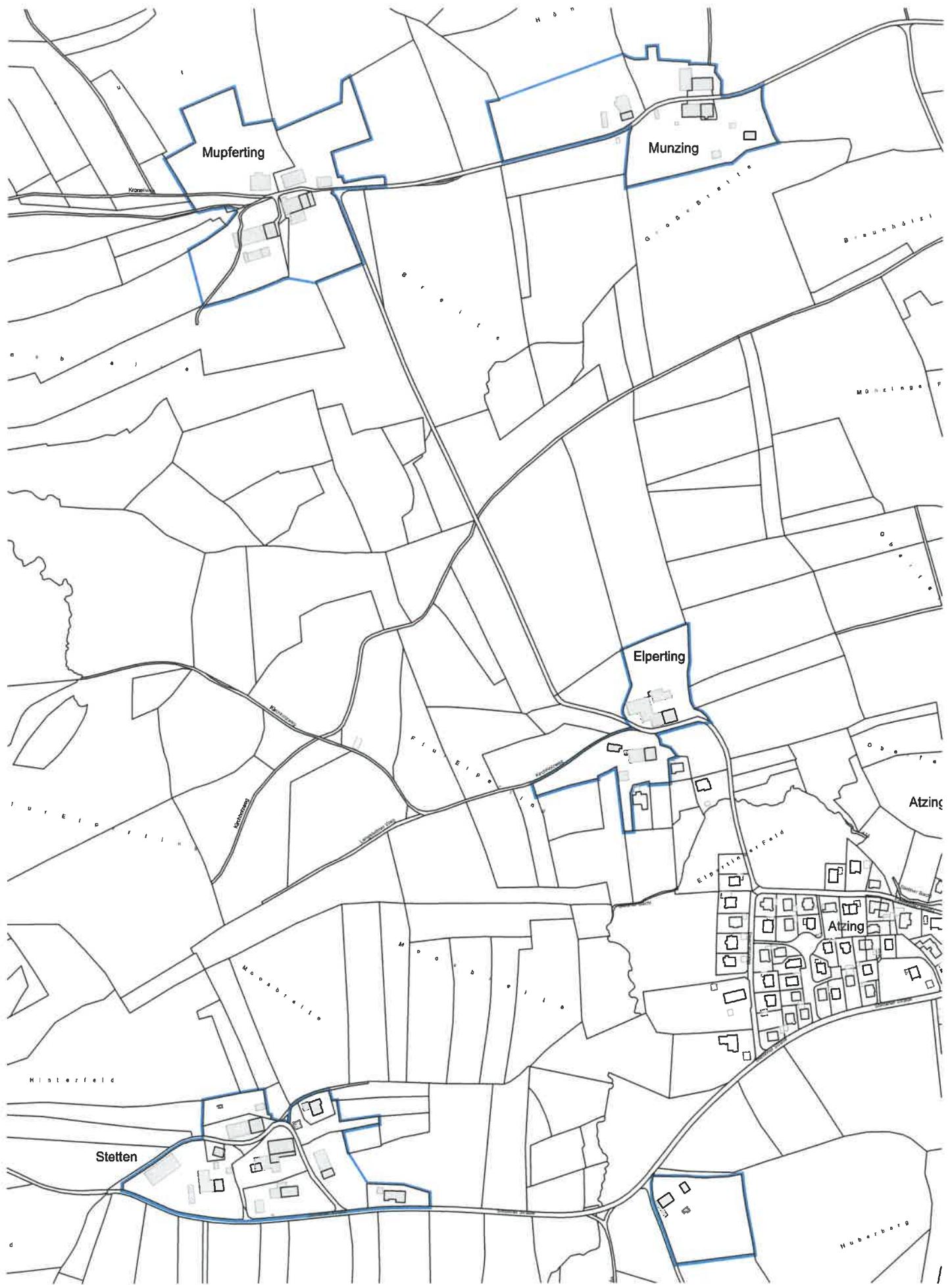
 Geltungsbereich



## Anlage 6.1

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

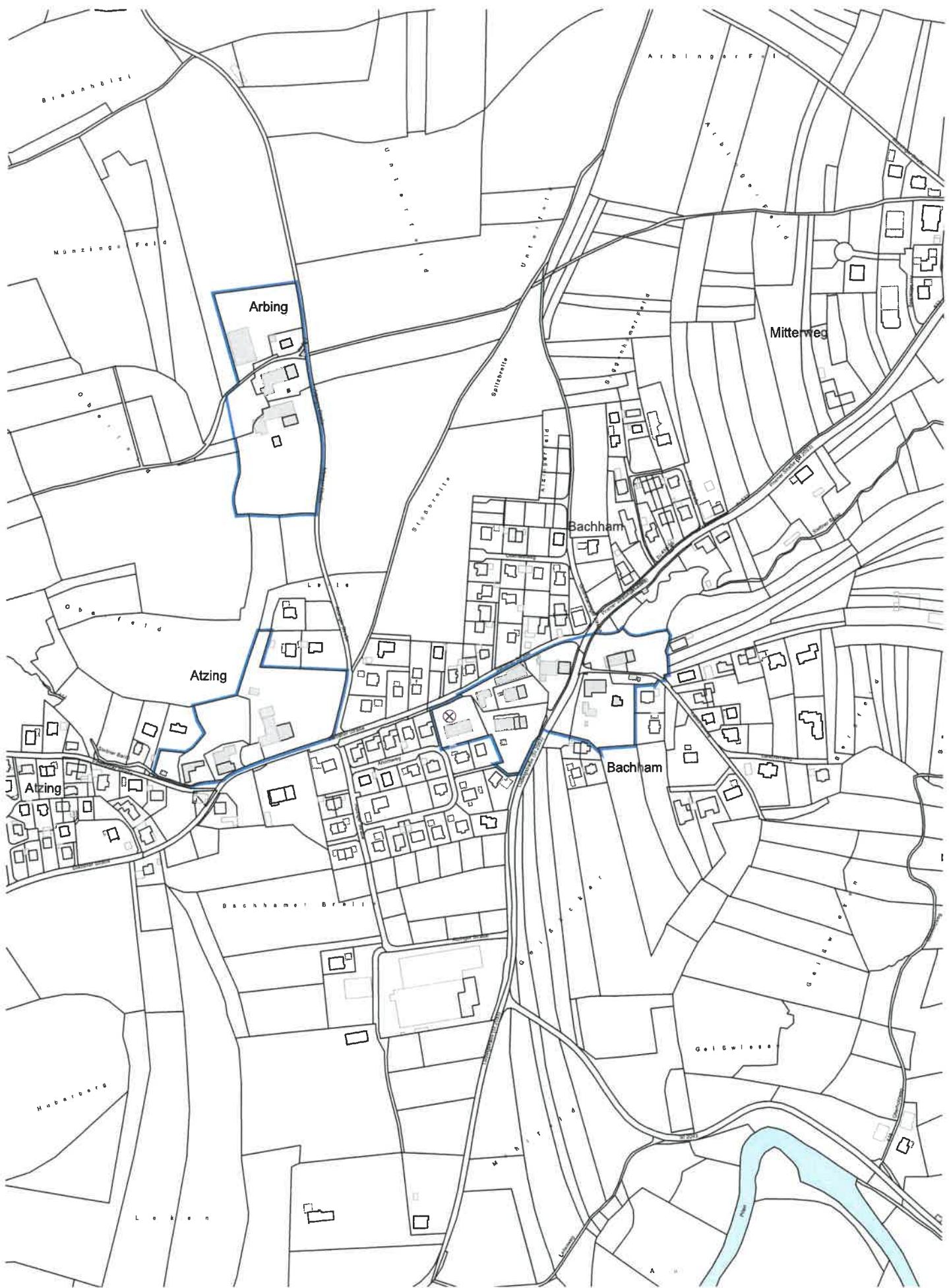
Geltungsbereich



## Anlage 6.2

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

Geltungsbereich



### Anlage 6.3

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Priental

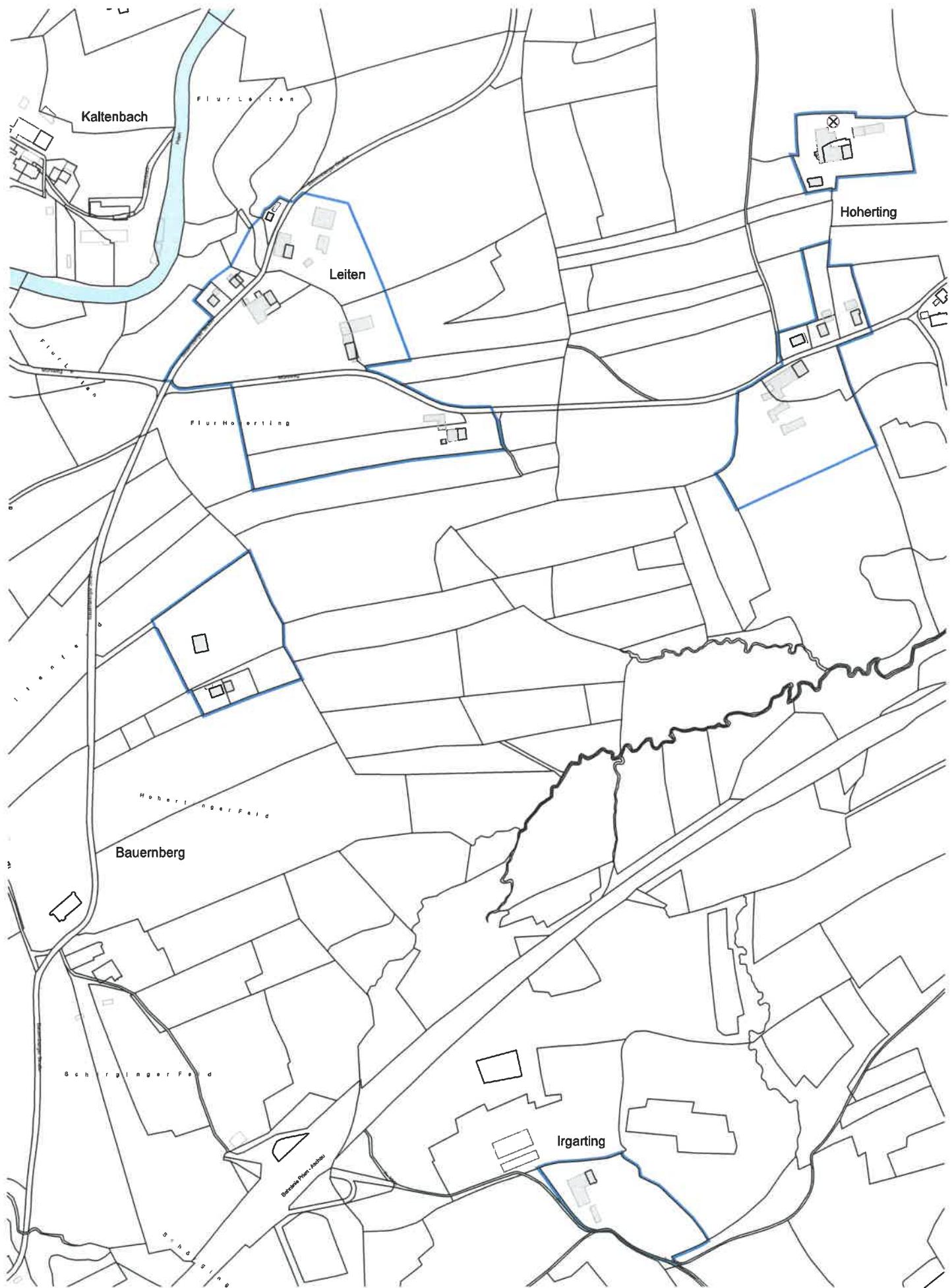
 Geltungsbereich



#### Anlage 6.4

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

Geltungsbereich



## Anlage 6.5

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

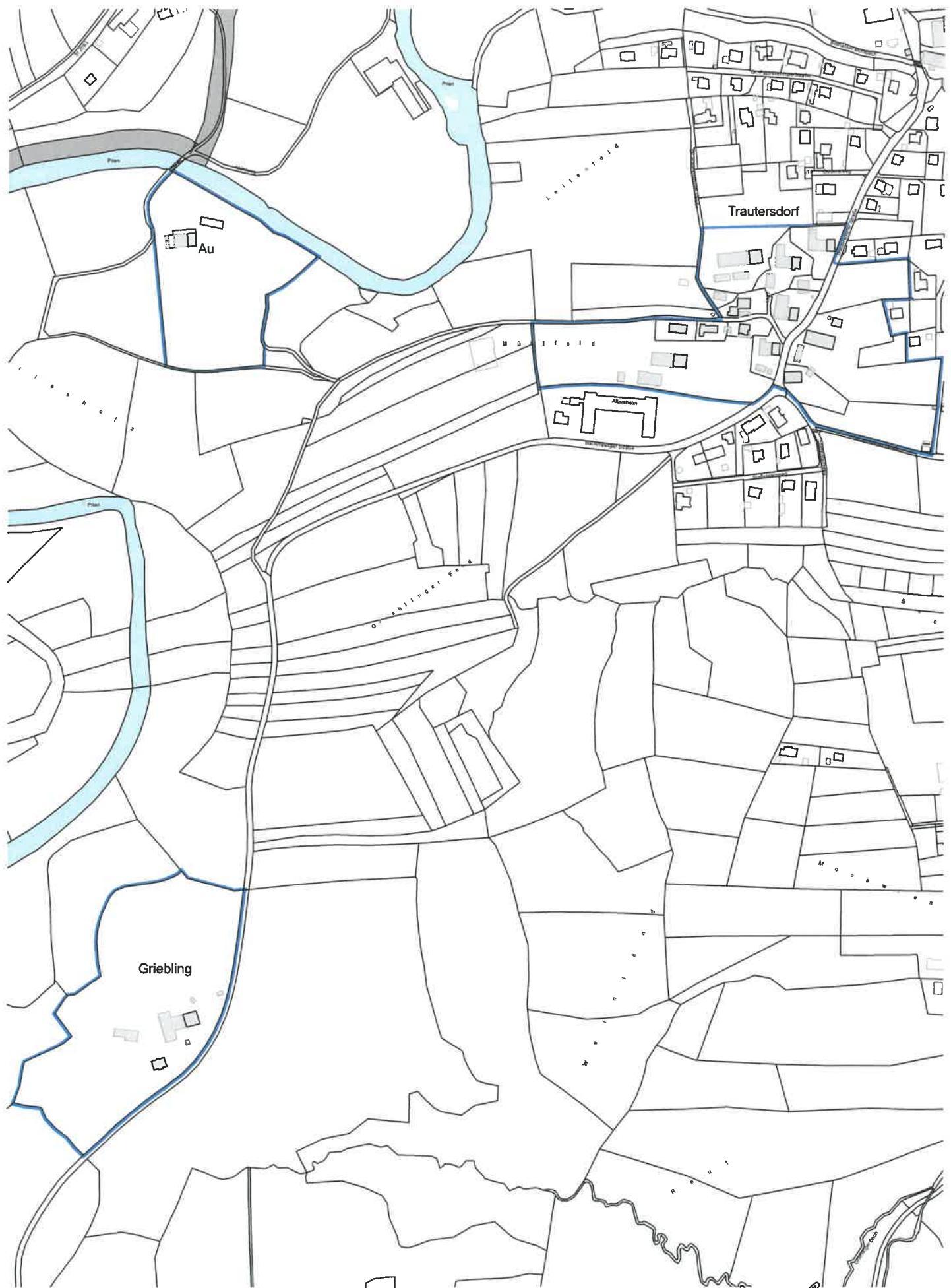
Geltungsbereich



## Anlage 6.6

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Priental

Geltungsbereich



## Anlage 6.7

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

 Geltungsbereich



## Anlage 6.8

Weiler und Ortskerne im Hügelland und Präsental

 Geltungsbereich



## Anlage 6.9

## Weiler und Ortskerne im Hügelland und Pridental

## Geltungsbereich