

S a t z u n g

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Bad Kohlgrub

- Gestaltungssatzung -

Gemeinderatsbeschluss vom 10.06.2003, öffentliche Sitzung Nr. 20

Gemeinderatsbeschluss vom 21.02.2006, öffentliche Sitzung Nr. 59

Um den Charakter der heimischen Bauweise zu wahren, will die Gemeinde Bad Kohlgrub verstärkt Einfluss auf die Gestaltung seines Straßen- und Ortsbildes nehmen. Zu diesem Zweck erlässt die Gemeinde Bad Kohlgrub aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 bis 27 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Bad Kohlgrub.
2. Sie gilt für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung von genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Einfriedungen und Gärten in der Gemarkung Bad Kohlgrub.
3. Soweit die bestehenden Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen dieser Satzung nicht entgegenstehen, gilt sie auch im Bereich von Bebauungsplänen.

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

1. Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander passen, Werkstoff und Farbe den wesentlichen Merkmalen der heimischen Bauweise entsprechen.
2. Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung gut einfügen. Insbesondere sind unverputztes Ziegelwerk, Wabenbetonsteine, Wellblech, Kunststoffverkleidungen, farbige Kunststoffplatten für Dächer, äußere Schutz- und Trennwände, polierte Steine und glasierte Platten an Außenfronten unzulässig.
3. Grenzbauten sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Doppel- und Reihenhäuser sind grundsätzlich gleichzeitig zu errichten.
4. Fassadenmalereien und Fensterfriese sind auf die Umgebung abzustimmen und dürfen das Gebäude nicht überlasten.

§ 3

Regelung zu Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

1. Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die
 - a) auf oder an Gebäuden mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen,
 - b) in sonstiger Form im Innenbereich (z.B. Masten) errichtet werden und nicht unter Buchst. a erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (incl. Träger).
2. Bei der Errichtung und Aufstellung von Parabolantennen ist zu beachten, dass sie möglichst unauffällig am Haus bzw. im Grundstück anzubringen sind. Pro Haus ist nur eine Parabolantenne gestattet. Die Farbe der Parabolantennen ist der Umgebung (Dachhaut, Garten etc.) anzupassen.
Die Parabolantennen dürfen nicht mehr als 90 cm Durchmesser betragen.

§ 4

Kniestock

Bei Hauptgebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen bis zu einer Breite von 10,00 m ist eine maximale Kniestockhöhe von höchstens 40 cm und bei einer Breite von über 10,00 m eine maximale Kniestockhöhe von 60 cm zulässig.
Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Sparren, gemessen über die Außenwandflucht.

§ 5

Außenwände und Fassadengestaltung

1. Außenwände sind zu verputzen und weiß zu streichen. Abweichungen von der Grundfarbe weiß sind ausnahmsweise in dezenten Farbtönen zulässig. Solche Abweichungen bedürfen nach Art. 88 Abs. 3 BayBO der Zustimmung der Gemeinde. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
2. Außenverblendungen und -verkleidungen sind nur in Holz zulässig.
3. Sockelverkleidungen sind grundsätzlich unzulässig.
Ausnahmsweise können unter Berücksichtigung der Gestaltung der Fassade nichtglänzende Natursteinplatten als Sockelverkleidung bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm – gemessen ab Geländeoberkante – zugelassen werden.
4. Erker dürfen nicht mehr als 100 cm über die Gebäudeumfassungen hinausragen.

§ 6

Dachgestaltung

1. Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden sowie Garagen sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 27 Grad zulässig.
Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die besondere Dachform und/oder die besondere Dachneigung sich besser in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügt.
2. Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen am Giebel mindestens 1,00 m und an der Traufseite mindestens 0,70 m betragen.
3. Dachgauben bei einer Dachneigung unter 30° und negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
4. Dachaufbauten bzw. Dachvorbauten wie Quergiebel und Zwerchgiebel sind unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn die Hauslänge mehr als 16 Meter beträgt. Die Dachneigung des Haupthauses ist hierbei beizubehalten. Die Giebelhöhe des Quer- bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm unter der Giebelhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Breite der Quer- bzw. Zwerchgiebel muss mindestens $\frac{1}{4}$ der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist eine Einigung unter den Besitzern weitere Voraussetzung für eine Genehmigung.
5. Zwerchgiebel sind bei Dachneigungen von 25° - 35° zugelassen, wenn es sich um Gebäude in einer Bauweise von E + D (Erdgeschoß und Dachgeschoß) mit 1,20 m – 1,60 m Kniestock handelt.
6. Dachflächenfenster sind nur bis zu einem Glasmaß von 75 cm Breite und 120 cm Länge zulässig. Die Einfassung ist dem Farbton der Dacheindeckung anzupassen. Alle in einer Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen.

§ 7

Dacheindeckung

1. Dachflächen sind grundsätzlich mit rot, rotbraun bis dunkel getönten Dachziegeln oder dunkel engobierten Flachdachpfannen oder dunkelbraunen Betondachplatten einzudecken. Unzulässig sind insbesondere schwarzbraune oder schwarzgraue Dachplatten. Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig.
2. Eine Blecheindeckung kann zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist. Das Blech ist in dem Farbton wie in Ziff. 1 angegeben zu streichen oder zu beschichten. Kupferblecheindeckungen sind ohne Anstrich zulässig.
3. Solaranlagen müssen deren Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen.

§ 8

Anbauten und Nebengebäude

1. Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform, Material, Farbe und Formgebung anzugleichen. Sie müssen sich hinsichtlich der Baumasse und Bauform eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen und in der Bauart angleichen.
2. Bei erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden (wie z.B. Wintergärten) kann abweichend von § 8 Abs. 1 eine Glasabdeckung zugelassen werden, wenn dadurch das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 9

Fenster, Türen und Schaufenster

1. Die Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken. Die Fenster sollen stehendes Format mit entsprechenden Gliederungen haben. Bei liegendem Format muss eine vertikale Gliederung erfolgen.
2. Bei Fenster und Türen sowie Garagentoren ist unbehandeltes Metall unzulässig.
3. Fenster und Balkontüren sind soweit möglich mit Fensterläden zu versehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen, z.B. Holzverschalung und Fassadenbemalung ein Ausgleich geschaffen wird.
4. Bei gewerblichen Betrieben können Ausnahmen von den Absätzen 1 bis 3 zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.
5. Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Baukörpers stehen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwischen mehreren Schaufenstern, Türöffnungen und zu Gebäudeecken sind Mauerpfeiler mit einer Breite von mindestens 60 cm auszubilden; die notwendige Brüstung beträgt mindestens 50 cm.

§ 10

Schaufenstermarkisen

Schaufenstermarkisen müssen farblich und gestalterisch der Fassade angepasst werden. Grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig

§ 11

Balkone

1. Balkonbrüstungen sind in nicht überladener Form möglichst mit senkrechten Holzbrettern auszuführen. Balkonbodenplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verblenden.
2. Die Herstellung der Vorderfronten von Balkonbrüstungen in Beton, in Mauerwerk oder aus Kunststoffplatten ist unzulässig.

§ 12

Abgrabungen, Abböschungen, Kellerlichtschächte und Sockelkonstruktionen

1. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen oder von Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche freigelegt werden.
2. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hoch zu führen.

§ 13

Garagen und Stellplätze

1. Garagen dürfen nur in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden. Ein Stauraum von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dies gilt auch für Carports.
2. Für jede Wohnung sind Stellplätze in folgender Anzahl nachzuweisen:

Wohnungen bis	50 m ² Grundfläche	= 1 Stellplatz
Wohnungen über	50 m ² bis 100 m ² Grundfläche	= 1,5 Stellplätze
Wohnungen über	100 m ² bis 180 m ² Grundfläche	= 2 Stellplätze
Wohnungen über	180 m ² Grundfläche	= 3 Stellplätze

Für Wohnungsneubauten gilt: Sofern für ein Vorhaben mehr als 8 Stellplätze nachzuweisen sind, sind all die Stellplätze, die nicht dem Besucherverkehr dienen, in Form einer Tiefgarage zu errichten.

Für andere Bereiche gelten die „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ in der jeweils neuesten Fassung.

§ 14

Gärten und Zufahrten

1. Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.
2. Vorgärten sind in einer Tiefe von mindestens 2 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) von Gebäuden jeder Art freizuhalten.
3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nur insoweit befestigt werden, als dies zwingend für Stellplätze und Garagenvorplätze erforderlich ist; dabei ist auf landschaftsgebundene Materialien (Rasengittersteine, Schotterrassen und rasenverfugtes Pflaster) zu achten.

§ 15

Einfriedungen und Hecken

1. Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. Ihre Höhe darf 1.10 m (an einer öffentlichen Verkehrsfläche gemessen ab Fahrbahnoberkante, bzw. bei vorhandenem Gehsteig ab Gehsteigoberkante, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemessen ab Geländeoberkante) nicht überschreiten.
Betonierte Sockel sind unzulässig.
Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen, soweit die Sicht behindert wird.
Ansonsten dürfen geschlossene Heckenpflanzen (lebende Zäune) innerhalb des Gartens höchstens 2,00 m hoch sein.
2. Befestigungspfosten an der Straßenfront sind mit Einfriedungsmaterial zu überdecken.
3. Einfriedungen aus geschlossenen Beton- und Bretterwänden, Wabenbetonsteinen, geschlossenem Mauerwerk, Platten, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Eisenstäben und Schilfrohmatten sind generell unzulässig.
4. Drahtgitterzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zulässig.
5. Das Aufstellen von Schilfrohr- und Kunststoffmatten hinter Einfriedungen ist unzulässig

§ 16

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen auf fremden Grund sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
2. Werbeanlagen von ortsfremden Gewerbetreibenden sind nur bei Baustellen während der Bauzeit zulässig.
3. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen ist unzulässig.

§ 17

Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen in analoger Anwendung des Art. 70 Abs. 2 BauBO vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Kohlgrub erteilt werden.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauBO mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden.