



Satzung

**über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der
Gemeinde Bad Kohlgrub
- Ortsgestaltungssatzung –**

in der Fassung der 3. Änderung vom 11. Februar 2020

Präambel:

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 bis 27 der Gemeindeordnung (GO) durch Beschluss des Gemeinderats vom 11. Februar 2020 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Bad Kohlgrub mit folgenden Ausnahmen:

- Einzellagen im Außenbereich, siehe Lagepläne Anlage 1 und Anlage 2
- Einzelbaudenkmalen
- Schulen und Kindergärten
- Bergbahnen
- Sportanlagen
- sowie vergleichbaren Gebäuden

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.

3. ¹Grenzbauten sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. ²Doppel- und Reihenhäuser sind grundsätzlich gleichzeitig zu errichten.

4. Die Traufseiten von baulichen Anlagen sollen mindestens 20 von Hundert länger sein als die Giebelseiten.

§ 3

Regelung zu Installierung von Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

1. ¹Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. ²Insbesondere 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. ¹Bei der Errichtung und Aufstellung von Parabolantennen ist zu beachten, dass sie möglichst unauffällig am Haus bzw. im Grundstück anzubringen sind. ²Pro Haus ist nur eine Parabolantenne gestattet. ³Die Farbe der Parabolantennen ist der Umgebung (Dachhaut, Garten etc.) anzupassen. ⁴Die Parabolantennen dürfen nicht mehr als 90 cm Durchmesser betragen.

§ 4

Außenwände und Fassadengestaltung

1. ¹Fassaden sind mit einer Putz- und/oder Holzoberfläche auszuführen. ²Verputzte Außenwände sind weiß bzw. gebrochen weiß zu streichen. ³Abweichungen von der Grundfarbe weiß sind in dezenten Farbtönen zulässig. ⁴Fassaden mit einer Holzoberfläche sind in einer farblich unbehandelten Oberfläche zu belassen oder in braun, weiß bzw. grau zu streichen. ⁵Andere Farbtöne sind mit der Gemeinde abzustimmen und bedürfen nach Art. 63 BayBO der Zustimmung der Gemeinde. ⁶Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
2. Außenverblendungen und -verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

§ 5

Dachgestaltung

1. ¹Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 und 30 Grad zulässig. ²Andere 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. ³Für Garagen sind Flachdächer zulässig, vorzugsweise als Gründach.
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. ¹Dachaufbauten bzw. Dachvorbauten wie Quergiebel und Zwerchiegel sind zugelassen, wenn es sich um Gebäude in einer Bauweise E + D (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit bis zu 1,80m Kniestock handelt. ²Die Breite der Quer- bzw. Zwerchiegel muss mindestens 1/4 und darf höchstens ein 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen. ³Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist eine Einigung unter den Besitzern weitere Voraussetzung für eine Genehmigung. ⁴Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und mehr muss die Hauslänge mindestens 14,00m betragen. ⁵Die Dachneigung des Haupthauses ist hierbei einzuhalten. ⁶Die Giebelhöhe des Quer- bzw. Zwerchiegels muss mindestens 30 cm unter der Giebelhöhe

des Hauptgebäudes liegen; wichtig ist jedoch, dass insgesamt eine harmonische Gestaltung entsteht, indem Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander passen.

§ 6 Dacheindeckung

1. ¹Dachflächen sind grundsätzlich mit Dachziegeln, Flachdachpfannen oder Betondachplatten in den Farben rot, rotbraun bis dunkel getönt, dunkel engobiert, dunkelbraun oder anthrazit einzudecken. ²Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig.
2. ¹Eine Blecheindeckung bei Nebengebäuden ist nur bei flachgeneigten Dächern von weniger als 10 Grad Dachneigung zulässig. ²Grundsätzlich sind Dächer mit einer Metalleindeckung nur in ihrer natürlichen Oberfläche und in den Farben lt. § 6, Absatz 1, Satz 1 in matter Ausführung zulässig.
3. ¹Solaranlagen und Photovoltaikanlagen müssen deren Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen. ²Es sind nur rechteckige und zusammenhängende Formen der Module zulässig.

§ 7 Fenster, Türen und Schaufenster

Die Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken.

§ 8 Balkone

Balkonbrüstungen sind in nicht überladener Form möglichst mit Holzbrettern auszuführen. Balkonbodenplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verblenden.

§ 9 Abgrabungen, Abböschungen, Kellerlichtschächte und Sockelkonstruktionen

1. Gebäudeteile 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.

§ 10 Garagen und Stellplätze

1. ¹Garagen dürfen nur in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden. ²Ein Stauraum von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. ³Dies gilt auch für Carports.
2. ¹Für jede Wohnung sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen, wobei die errechnete Stellplatzzahl auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. ²Für Wohnungsneubauten gilt: sofern für ein Vorhaben mehr als 12 Stellplätze nachzuweisen sind, sind all die Stellplätze, die nicht

dem Besucherverkehr dienen, in Form einer Tiefgarage zu errichten.³Für andere Bereiche gelten die „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ in der jeweils neuesten Fassung.

§ 11 Gärten und Zufahrten

1. ¹Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. ²Sie 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. ¹Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nur insoweit befestigt werden, als dies zwingend für Stellplätze und Garagenvorplätze erforderlich ist. ²Dabei ist auf landschaftsgebundene Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen und offen verlegtes Pflaster) zu achten.

§ 12 Einfriedungen und Hecken

1. ¹Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. ²Ihre 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. ³Betonierte Sockel sind unzulässig. ⁴Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen, soweit die Sicht behindert wird. ⁵Ansonsten dürfen geschlossene Heckenpflanzen (lebende Zäune) innerhalb des Gartens höchstens 2,00 m hoch sein.
2. Einfriedungen aus geschlossenen Beton- und Bretterwänden, Wabenbetonsteinen, geschlossenem Mauerwerk, Platten, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Eisenstäben und Schilfrohmatten sind generell unzulässig.
3. Drahtgitterzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zulässig.
4. Das Aufstellen von Schilfrohr- und Kunststoffmatten hinter Einfriedungen ist unzulässig

§ 13 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen in analoger Anwendung der BayBO vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Kohlgrub erteilt werden.

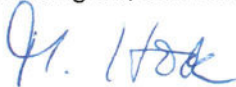
§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Zuwerhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 79 BayBO mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden.

§ 15
Schlussbestimmungen

1. Diese Satzung tritt am 01.03.2020 in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12. Juni 2012 außer Kraft.

Bad Kohlgrub, den 25.02.2020



Martina Höck
Zweite Bürgermeisterin

