



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

### § 4

#### Außenwände und Fassadengestaltung

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

### § 5

#### Dachgestaltung

1. <sup>1</sup>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 und 30 Grad zulässig. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Für 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. <sup>1</sup>Dachaufbauten 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. <sup>2</sup>Die Breite der Quer- bzw. Zwerchiegel muss mindestens 1/4 und darf höchstens ein 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen. <sup>3</sup>Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist eine Einigung unter den Besitzern weitere Voraussetzung für eine Genehmigung. <sup>4</sup>Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und mehr muss die Hauslänge mindestens 14,00m betragen. <sup>5</sup>Die Dachneigung des Haupthauses ist hierbei einzuhalten. <sup>6</sup>Die 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. <sup>1</sup>Dachflächen sind grundsätzlich mit Dachziegeln, Flachdachpfannen oder Betondachplatten in den Farben rot, rotbraun bis dunkel getönt, dunkel engobiert, dunkelbraun oder anthrazit einzudecken. <sup>2</sup>Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig.
2. <sup>1</sup>Eine Blecheindeckung bei Nebengebäuden ist nur bei flachgeneigten Dächern von weniger als 10 Grad Dachneigung zulässig. <sup>2</sup>Grundsätzlich 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. <sup>1</sup>Solaranlagen und Photovoltaikanlagen müssen deren Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen. <sup>2</sup>Es 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. <sup>1</sup>Garagen dürfen nur in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden. <sup>2</sup>Ein Stauraum von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. <sup>3</sup>Dies gilt auch für Carports.
2. <sup>1</sup>Für jede Wohnung sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen, wobei die errechnete Stellplatzzahl auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. <sup>2</sup>Für 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.<sup>3</sup>Für andere Bereiche gelten die „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ in der jeweils neuesten Fassung.

## **§ 11 Gärten und Zufahrten**

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

## **§ 12 Einfriedungen und Hecken**

1. <sup>1</sup>Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Betonierte Sockel sind unzulässig. <sup>4</sup>Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen, soweit die Sicht behindert wird. <sup>5</sup>Ansonsten 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.

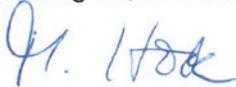
## **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

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

