



Örtliche Gestaltungssatzung

Die Gemeinde Gmund a. Tegernsee will durch gestalterische, planerische und regelnde Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und verbessern.

Gebäude sind in Stellung, Proportionen und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

Um diese Ziele zu erreichen erlässt die Gemeinde Gmund a. Tegernsee aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 folgende

Örtliche Gestaltungssatzung

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Gmund a. Tegernsee.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen und Denkmalschutz

- (1) Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (3) Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 3

Gebäudestellung und Höhenlage

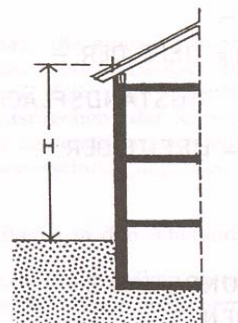
- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist eindeutig auf einen Bezugspunkt in m ü. NN festzulegen (Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk, Höhenbolzen).
- (3) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Dabei ist der mittlere Anschnittspunkt des Geländes am Gebäude maßgeblich.
- (4) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur natürlichen Geländeoberfläche hochzuführen. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen.
- (5) Bei Hanglagen, im Tal bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Wandhöhe

Bei Wohngebäuden bis zu 2 Geschossen darf eine Wandhöhe von höchstens 6,75 m nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dabei ist der mittlere Anschnittspunkt des Geländes am Gebäude maßgebend.

Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe:



§ 5

Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) Hauptgebäude sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrißform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln.
- (2) Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden.
- (3) Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind in einheitlicher Fassadengestaltung mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.

§ 6

Nebengebäude und Anbauten

- (1) Garagen, Nebengebäude, Anbauten jeder Art, wie auch Querbauten, Wintergärten und Erker haben sich dem Hauptgebäude in Größe, Proportion, Ausrichtung und Material unterzuordnen. Sie sind außerdem nur zulässig wenn ihre äußere Gestaltung (Wandoberflächen, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt ist, soweit nicht die Bauweise des Hauptgebäudes selbst den Bestimmungen dieser Satzung widerspricht. Dachrinnen, Rand- und Fensterbleche sollten denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- (2) Querbauten sind Anbauten mit Firstrichtung quer zu der des Haupthauses. Der Querbau ist nur am Ende des Hauptbaukörpers zulässig. Die Breite des Querbaues ist der Länge des Hauptgebäudes deutlich unterzuordnen, mindestens im Verhältnis 1:3. Dies gilt auch für Quergiebel. Bei eingeschossigen Querbauten soll der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes und bei gleichgeschossigen Querbauten sollen die Traufhöhen gleich mit denen des Hauptgebäudes verlaufen. Die Dachneigungen sollen gleich sein.
- (3) Wintergärten sind weithin verglaste Vorbauten. Sie sind harmonisch an das Hauptgebäude anzugleichen, dabei ist eine leichte Holzrahmenbauweise zu verwenden. Wintergärten als reine Wohnraumerweiterung sind nicht zulässig. Wintergärten sind in der Regel nur an Traufseiten zulässig, an den Giebelseiten sind Wintergärten ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie durch Einpassung in Gebäuderücksprünge nicht über die optisch maßgebliche Gebäudefront hervortreten. Wintergärten unter Balkonen dürfen nur unwesentlich über die Vorderkante der Balkonbrüstung hervorragen. Zweigeschossige Wintergärten sind ausnahmsweise zulässig, allerdings nur an Traufseiten.

- (4) Erker dürfen nicht mehr als 1,25 m über die Gebäudeumfassung hinausragen.
- (5) Sammelgaragen sind unter Satteldächer in Gruppen zusammenzufassen, ihre Fassaden sind zu gliedern.
- (6) Nebengebäude und Garagen mit einem geringeren Abstand als 1 m von der Grundstücksgrenze sind zwingend an die Grundstücksgrenze zu bauen und gegebenenfalls an bestehende Nebenanlagen entlang der Grundstücksgrenze anzubauen.
- (7) Die Genehmigungsfreiheit nach der Bayerischen Bauordnung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden (Art. 63 Abs. 6 BayBO, künftig Art. 62 Abs. 2 BODerG).

§ 7

Dachform, Dachneigung

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18° bis 26° auszubilden; dabei muß die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- (2) Hintereinanderstehende Häuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- (3) Andere Dachformen und Dachneigungen, als in Abs. 1 und 2 vorgesehen, können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landwirtschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (zum Beispiel rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist. Für genehmigungsfreie Nebengebäude und Garagen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Pultdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 8

Dachflächen, Dachaufbauten

- (1) Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind ortsüblich auszuführen und müssen bei eingeschossigen Gebäuden an Giebeln mind. 80 cm und an Traufen mind. 60 cm betragen. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebeln Dachüberstände von mind. 1,2 m und an Traufen von mind. 1,0 m einzuhalten.

- (2) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe, Betondachsteinen in gleicher Farbe oder Holzschindeln einzudecken.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in gestalterisch vertretbarem Rahmen und im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Sie sollen direkt unter dem First in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich auf der Dachfläche angeordnet werden. Aufständerungen sind nicht zulässig. Die Anlagen sind in die Dachfläche zu integrieren. Der Verband der Fläche ist so zu gestalten, dass er sich in vorhandene Dachflächenfenster nahtlos einreihet.
- (4) Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,4 m². Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf $\frac{1}{4}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Mehrere liegende Dachfenster müssen mit den Unterkanten auf einer Linie laufen.
- (3) Ortsränder sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden. In Ortsrandlagen sind den Bauvorlagen Freiflächenpläne beizulegen.
- (4) Bei der Auswahl der Pflanzen wird die beiliegende Pflanzliste empfohlen.
- (5) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden. Art. 63 Abs. 1 Nr. 8 BayBO bleibt unberührt (Genehmigungsfreie Aufschüttungen oder Abgrabungen).
- (6) Die Versiegelung von Baugrundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
- (7) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 5,00 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen.
- (8) Oberirdische Tankanlagen sind außerhalb von Baukörpern unzulässig, soweit technische Anforderungen dem nicht entgegenstehen. Oberirdische Tankanlagen sind zu umpflanzen.

§ 9

Außenwände

Für Außenwände sind ortsübliche Materialien, wie verputztes Mauerwerk und Holz, vorzusehen.

§ 10

Fenster, Türen und Balkone

- (1) Fenster, Schaufenster und Türen müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Das statische Gefüge des Gebäudes muß ablesbar sein.
- (2) Größere Fensterflächen sind mittels Pfosten oder Sprossen harmonisch und maßstabsgerecht zu gliedern.
- (3) Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 30 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.
- (4) Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen.

§ 11

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf nicht beseitigt oder beschädigt werden.
- (2) Auf jedem privatem Grundstück soll mindestens ein Obstbaum oder mittelgroßer Laubbaum gesetzt werden.

§ 12

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind aus Holz (z.B. senkrechten Staketen oder mit waagrechten Brettern), in Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken oder Sträucher) oder ausnahmsweise Mauern (weiß verputzt, Lesesteinmauern oder Natursteinmauern), dort wo sie sich aus der Umgebung ableiten und sich im Zusammenhang mit Einfahrtsgestaltungen (Tür- und Torpfeiler, Müllboxen) ergeben, herzustellen.
- (2) Hecken aus einer Sorte immergrüner Arten oder Hecken mit einer Mischung aus immergrünen Arten sind nicht erlaubt.
- (3) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrswege nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrswege nicht überschreiten. Art. 17 Abs. 2 BayBO bleibt unberührt (Höhe an Straßenecken). Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
- (4) Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen halben Meter und Hecken einen Meter Abstand einzuhalten.
- (5) Stützmauern über 1m Höhe sind zu vermeiden. Falls notwendig sind Stützmauern mit Natursteinen zu verkleiden.

§ 13

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen dem vorhandenen Gebäude unterzuordnen und anzupassen. Werbeanlagen dürfen insbesondere nicht stören durch übermäßige Größe, durch zu starke Kontraste und grelle Farbgebung sowie durch Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen.
- (2) Die direkte Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendungsfrei hergestellt werden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig.
- (3) An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. OG angebracht werden.

§ 14

Abstandsflächen

Bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe gemäß § 4 dieser Satzung und bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge bis zu 16 m ist eine Mindestabstandsfläche von 3 m, bei höheren Gebäuden und Gebäuden mit einer Gebäudelänge größer als 16 m eine Mindestabstandsfläche von 5 m einzuhalten. Nebengebäude und Garagen sind hiervon ausgenommen.

§ 15

Abweichungen

Von den Vorschriften können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 BayBO vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde Gmund a. Tegernsee erteilt werden.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3 mit 14 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 BayBO geahndet und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-EURO belegt werden.

§ 17

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Gmund a. Tegernsee, 15.11.2004

gez.
von Preysing
Erster Bürgermeister

Anlage zur örtlichen Gestaltungssatzung

Pflanzliste

Auf das Merkblatt "Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach wird verwiesen.

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster (Syn. P. communis, P. domestica)	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Loorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstgehölze besonders geeignet:
robuste, lokale Sorten

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Salix caprea	Salweide
Berberis vulgaris	Berberitze	Salix cinerea	Grauweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix daphnoides	Reifweide
Corylus avellana	Hasel	Salix purpurea	Purpurweide
Daphne mezereum	Seidelbast	Salix repens	Kriechweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen	Salix triandra	Mandelweide
Ilex aquifolium	Wachslaber, Stechpalme	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holler, Schwarzer Holunder
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere		
Rosa arvensis	Feldrose		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa caesia	Lederrose		
Rosa glauca	Hechtrose		
Rosa pendulina	Alpenheckenrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Rosa villosa	Apfelrose		
Salix aurita	Öhrchenweide		