

# Bekanntmachung

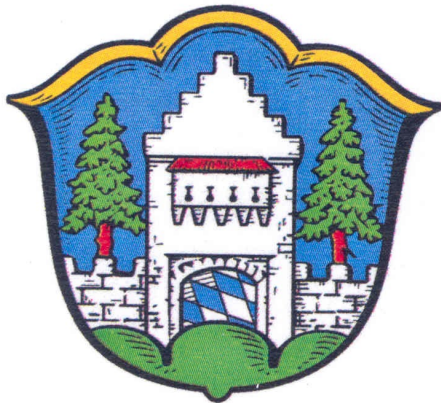
des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 sowie Art. 79 der Bayerischen Bauordnung – BayBO-

Die Gemeinde Grünwald hat am 22.10.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, über gestalterische Maßnahmen das besondere Grünwalder Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 31.07.2012 aufzuheben.

Mit der Ausarbeitung der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 16.10.2024 (nachfolgend abgedruckt) wurden das Architekturbüro Goergens & Miklautz aus München sowie die Kanzlei Seufert Rechtsanwälte aus München beauftragt.

Hinweis: Die Änderungen sind *kursiv* dargestellt.

GEMEINDE GRÜNWALD



## **ORTSGESTALTUNGSSATZUNG** in der 3. geänderten Fassung vom 16.10.2024

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sowie Gestaltungsanforderungen an die unbebauten Grundstücksteile.

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

§ 1 Geltungsbereich .....	3
§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen .....	4
<b>Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen</b>	
§ 3 Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke .....	4
§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden.....	5
§ 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock .....	5
§ 6 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen .....	6
<b>Teil C) Zufahrten, Freiflächen, Werbeanlagen, Leitungen</b>	
§ 7 Zufahrten .....	7
§ 8 Abgrabungen .....	7
§ 9 Einfriedungen .....	7
§ 10 Leitungen .....	8
<b>Teil D) Schlussbestimmungen</b>	
§ 11 Abweichungen .....	8
§ 12 Ordnungswidrigkeiten .....	8
§ 13 Inkrafttreten .....	9

Die Gemeinde Grünwald erlässt aufgrund der Art. 81 Abs. 1 und 2 sowie Art. 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Art. 65 Abs. 2 Kommunale Wahlbeamte-Gesetz vom 24. 7. 2012 (GVBl S. 366) folgende Satzung:

### Präambel

Die Gemeinde Grünwald will durch gestalterische Maßnahmen das besondere Grünwalder Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sich in das für Grünwald typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene und in Teilbereichen durch den historisch begründeten Grünwalder Villenstil geprägte Ortsbild soll damit erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf der im Zuge der Rahmenplanung erstellten Ortsbildanalyse und im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Gestaltung auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen.

Insbesondere soll erreicht werden, dass das aufgelockerte Ortsbild erhalten bleibt. Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper verhindert werden.

### Teil A) Allgemeines

#### § 1 Geltungsbereich

(1) <sup>1</sup> Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Grünwald. <sup>2</sup> Das Gemeindegebiet ist in Teilbereiche gegliedert. <sup>3</sup> Die Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche ist Bestandteil dieser Satzung. <sup>4</sup> Ausgenommen sind das Bavaria Filmgelände, der Isarhang und die Isar, der Gasteig sowie die Ortsteile Brunnhaus, Oberdill, Wörnbrunn und die daran angrenzenden Forstgebiete.

(2) Die Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung sind:

- a) Geisalgasteig
- b) Grünwald
- c) Ortsmitte

(3) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

## **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

(1) <sup>1</sup> Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. <sup>2</sup> Im Übrigen gilt diese Satzung.

(2) Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten diese.

### **Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **§ 3 Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke**

(1) Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Wand- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

a) Geiseltasteig

Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Wandhöhe	Höchstzulässige Firsthöhe
ein Vollgeschoss	5,00 m	9,55 m
zwei Vollgeschosse	8,10 m	12,65 m
jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich	+ 3,10 m	+ 3,10 m

b) Grünwald:

Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Wandhöhe	Höchstzulässige Firsthöhe
ein Vollgeschoss	4,25 m	8,65 m
zwei Vollgeschosse	7,25 m	11,65 m
jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich	+ 3,00 m	+ 3,00 m

c) Ortsmitte sowie die im Plan gekennzeichneten Bereiche an der Südlichen Münchner Straße und der Tölzer Straße

Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Wandhöhe	Höchstzulässige Firsthöhe
ein Vollgeschoss	5,00 m	9,40 m
zwei Vollgeschosse	8,00 m	12,40 m
jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich	+ 3,00 m	+ 3,00 m

(2) <sup>1</sup> Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup> Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen

Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.<sup>3</sup> Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.<sup>4</sup> Vor die Außenwand hervortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Erker und Balkone bleiben außer Betracht.

- (3) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss in Grünwald und in der Ortsmitte darf höchstens 25 cm über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- (4) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss in Geiseltasteig darf höchstens 1,0 m über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.

#### **§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden**

- (1) <sup>1</sup> Die Länge der Baukörper von Hauptgebäuden darf 30 m nicht überschreiten. <sup>2</sup> Angebaute Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zu berücksichtigen. <sup>3</sup> Bei Rücksprüngen ist die gesamte Ansichtsprojektion maßgebend. <sup>4</sup> Dies gilt nicht für den Bereich der Ortsmitte.
- (2) Der First ist entlang der Längsseite anzuordnen.
- (3) <sup>1</sup> Einzel- und Doppelhäuser sind mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. <sup>2</sup> *Zwerchgiebel oder Widerkehr* dürfen die Trauflinie durchbrechen und die Firstlinie unterschreiten.
- (4) <sup>1</sup> *Zwerchgiebel oder Widerkehr* sind je Gebäudeseite nur einmal zulässig.

#### **§ 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock**

- (1) <sup>1</sup> Zulässig sind in Geiseltasteig und Grünwald Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 52°.
- (2) <sup>1</sup> In der Ortsmitte sind ausschließlich symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 52° zulässig. <sup>2</sup> Als Dachdeckung sind Schuppendeckungen in Rot- und Brauntönen zulässig.
- (3) <sup>1</sup> Dacheinschnitte (negative Dachgauben), Laternendächer sowie *Terrassengeschoße* sind unzulässig. <sup>2</sup> *Dachterrassen auf max. drei Gebäudeseiten sind davon ausgenommen.*
- (4) <sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur als Gauben, *Zwerchgiebel oder als Widerkehr* und nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. <sup>2</sup> Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen sich in Höhe, Breite und Anzahl in die Dachfläche

harmonisch einfügen. <sup>3</sup> Ein störendes Nebeneinander ist unzulässig. <sup>4</sup> Der Abstand von Gauben, *Zwerchgiebel* oder *Widerkehr* sowie von Dachflächenfenstern untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. <sup>4</sup> Sie dürfen nicht aneinandergesetzt werden.

- (5) <sup>1</sup>Die Oberkante von Gauben und Zwerchgiebel sowie von Dachflächenfenstern muss mindestens 1,00 m tiefer als der First liegen. <sup>2</sup> Die Breite von Gauben darf im Außenmaß höchstens 1,60 m und der Abstand der Gaube und der *Zwerchgiebel* vom seitlichen Dachrand muss *mindestens 2,00m* betragen – *der Giebel als Bestandteil des Hauptbaukörpers (z.B. in der Ausformung eines sog. L-, T-, oder U-Baukörpers) bleibt davon unberührt.* <sup>3</sup> Die Unterkante der Gaube darf die Trauflinie des Daches nicht durchbrechen und muss mindestens 75 cm höher als die Traufe, gemessen vom tiefsten Punkt der Dachhaut, liegen. <sup>4</sup> *Die Wandhöhe von Zwerchgiebel oder Widerkehr darf die zulässige Wandhöhe nach § 3 Abs. 1 des jeweiligen Gebäudes um maximal 1,80 m überschreiten.*
- (6) Die Summe aller Dachaufbauten einschließlich von Dachflächenfenstern darf je Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
- (7) Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, *90 cm* nicht überschreiten.
- (8) <sup>1</sup> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind. <sup>2</sup> Soweit sie auf der Dachfläche aufgeständert sind, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere Gründe der Bau- oder Ortsbildgestaltung nicht entgegenstehen.

## **§ 6 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen**

- (1) a) Grünwald und Ortsmitte

<sup>1</sup> Die Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Grünwald und in der Ortsmitte darf die Dachneigung des Hauptgebäudes, höchstens jedoch 35°, nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Die Wandhöhe darf 2,75m, die maximale Firsthöhe 4,60 m nicht überschreiten.

- b) Geiseltal

<sup>1</sup> Die Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Geiseltal darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. <sup>2</sup> Die Wandhöhe darf 3,00 m, die maximale Firsthöhe 4,85 m nicht überschreiten,

- (2) <sup>1</sup> Die Wandhöhe wird senkrecht zur Außenwand gemessen. <sup>2</sup> Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. § 3 Abs. 2 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.
- (3) <sup>1</sup>In Dächern von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich liegende Dachfenster zulässig. <sup>2</sup> Die Summe der Flächen aller Dachfenster darf je Gebäude höchstens 0,60 m<sup>2</sup> betragen. <sup>3</sup> Für die Ermittlung der Flächen ist das lichte Maß maßgebend. <sup>4</sup> Mehrere aneinander gebaute Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als ein Gebäude zu behandeln. <sup>5</sup> Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

## **Teil C) Zufahrten, Freiflächen, Werbeanlagen, Leitungen**

### **§ 7 Zufahrten**

- (1) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf je selbständig nutzbarer Hauseinheit einmal höchstens 5,00 m betragen.
- (2) <sup>1</sup>Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von insgesamt mindestens 1,00 m Breite zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen und mit Hecken oder mit mindestens einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen. <sup>2</sup> Eine ungehinderte Zufahrt ist in diesem Fall durch entsprechende Ausbildung des Baukörpers zu gewährleisten.
- (3) <sup>1</sup> Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. <sup>2</sup> Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### **§ 8 Abgrabungen und Lichtschächte**

- (1) Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlich.
- (2) <sup>1</sup> Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten. <sup>2</sup> Zwischen Abgrabungen und den seitlichen sowie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.  
<sup>3</sup> *Lichtschächte dürfen im Außenmaß eine Tiefe von 1,50 m und ein Drittel der Ansichtsbreite des betroffenen Hauptgebäudes nicht überschreiten.* <sup>4</sup> *In der Ansicht mit einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung nach Satz 1, sind Lichtschächte zusätzlich unter den genannten Bedingungen zulässig.*
- (3) <sup>1</sup> Abgrabungen sind auf eine der Gebäudeseiten zu beschränken. <sup>2</sup> Die Summe der Abgrabungen darf ein Drittel der Wandlänge, höchstens jedoch 4 m, nicht überschreiten.

## **§ 9 Einfriedungen**

- (1) <sup>1</sup> Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie sich durch ihre Form, Höhe, Material- und Farbwahl sowie durch ihre handwerkliche Ausführung harmonisch in die Gebäudefront und das Straßenbild einfügen. <sup>2</sup> Ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Einfriedungen ist unzulässig.
- (2) <sup>1</sup> Einfriedungen dürfen nicht als Mauern oder Wände ausgeführt werden. Mauern oder Wände entlang der Staats- und Kreisstraßen sind zulässig. <sup>2</sup> Sie müssen jedoch gegliedert und/oder begrünt werden.
- (3) Einfriedungen aus Rohrmatten, Stacheldraht, ungegliedertem Sicht- oder Waschbeton, Kunststoff, Stahl oder Glas sowie Mauern aus grob gefügtem Bruchsteinmaterial sind unzulässig.
- (4) <sup>1</sup> Die Höhe von Einfriedungen in Geiseltal und Grünwald darf an Wohnstraßen 1,60 m, an Staats- und Kreisstraßen 2,00 m nicht überschreiten. <sup>2</sup> In der Ortsmitte sind straßenseitige Einfriedungen nur ausnahmsweise und nur zur Einfriedung privater Vorgärten bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

## **§ 10 Leitungen**

Übertragungsanlagen sonstiger Art, wie z. B. Telefonkabel und Stromversorgungsanlagen, sind unterirdisch zu verlegen.

## **Teil D) Schlussbestimmungen**

### **§ 11 Abweichungen**

<sup>1</sup> Abweichungen von dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden, wenn

- a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlagen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder
- b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
- c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung geboten oder vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. <sup>2</sup> Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 31.07.2012 außer Kraft.

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an den Amtstafeln am 07.11.2024

Grünwald, den 28.10.2024

Abnahme am 09.12.2024

Gemeinde Grünwald

Anlage: Lageplan zur Ortsgestaltungssatzung  
(ohne Maßstab)

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister