



Satzung

über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über Abstandsflächen, Kfz.-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in der Gemeinde Rottach-Egern (Gestaltungssatzung/ GestS)

Die Struktur der Gemeinde Rottach-Egern mit stark ausgeprägter Ausrichtung auf den Fremdenverkehr und auf das Wohnen macht es zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern notwendig, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der vorhandenen homogenen Dachlandschaft, die Errichtung von Einfriedungen, Kfz.-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, sowie an Abstandsflächen von Gebäuden zu stellen.

Dabei teilt sich die Gemeinde in drei Gebiete auf, für die unter Berücksichtigung ihrer Struktur und Nutzungsart teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden. Diese Gebiete beschreiben sich als **Innerortsbereich** mit überwiegend gewerblicher Nutzung als festgesetztes und verdichtetes Mischgebiet, als **festgesetzte Gewerbegebiete** und als **sonstiger Gemeindebereich** mit überwiegender Wohn- und Tourismusnutzung.

Mit Ausnahme des in dieser Satzung festgesetzten Innerortsgebietes und der Gewerbegebiete soll für bauliche Anlagen im sonstigen Gemeindebereich das Ortsbild im Hinblick auf die seit Jahren stattfindende homogene Bebauung gesichert werden. Das homogene Ortsbild von Rottach-Egern als kleine Gemeinde dient der Erhaltung des ländlichen und überschaubaren Charakters sowie des Tourismusortes, in welchem man sich wohl fühlt. Durch die bisherigen Festsetzungen in den vorangegangenen Gestaltungssatzungen ist die Wohnqualität (z. B. durch Verringerung von Immissionen für Wohngebäude und Beherbergungsbetriebe) gesichert worden. Aufgrund der ländlichen und homogenen Struktur ist eine Differenzierung für den ländlichen Ort nur beim Innerortsbereich und den Gewerbegebieten möglich. Die topografische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden. Das Einfügen in die landwirtschaftliche und

städtebauliche Situation soll im Hinblick auf die Stellung, Proportion und Gestaltung gesichert bleiben.

Die Gemeinde Rottach-Egern erlässt daher aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(GO) und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist. zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus v. 23.12.2020 Gesetzes vom 01.02.2021 folgende Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

- 1.1 Die Gestaltungssatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet von Rottach-Egern, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.
- 1.2 Die Festsetzungen über Traufhöhen nach § 3.3 und über Abstandsflächen nach § 3.5 gelten nicht für den vom übrigen Gemeindegebiet abweichend strukturierten Innerortsbereich mit überwiegend gewerblicher Nutzung und verdichteter Bebauung, wie er in dem dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt ist.
- 1.3 Die Gestaltungssatzung gilt nicht in festgesetzten Gewerbegebieten.
- 1.4 Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- 1.5 Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.
- 1.6 Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen.

§ 2

Satzungszweck

Es sollen Gebäude/bauliche Anlagen entstehen, die sich durch ihre Gestaltung in die Eigenart der Landschaft, das Ortsbild und die nähere Umgebung einfügen. Mit landschaftstypischen Bauformen und Baumaterialien sollen Häuser sowie bauliche Anlagen entstehen, die der Tradition der Kulturlandschaft des Oberlandes verpflichtet sind.

§ 3

Gebäudestellung, Höhenlage und Höhenentwicklung, Abstandsflächen

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3 Bei baulichen Anlagen/Gebäuden darf eine Wandhöhe traufseitig von höchstens 6,60 m nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird von der natürlichen oder bei der Schnurgerüstabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberkante über dem Kellergeschoß bis zur Oberkante der Dachhaut über der Außenwand gemessen. In Hanglagen bildet das bei der Schnurgerüstabnahme ausgemittelte Gelände den Bezugspunkt.
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen. Bei Gebäuden mit höchstens zwei Vollgeschossen sind Abgrabungen an zwei Gebäudeseiten bis zu einem Ausmaß von 30 % der jeweiligen Gebäudefront zulässig. Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß darf eine der zulässigen Abgrabungen eine Ausdehnung bis zu 50 % der Gebäudefront erreichen. Dieses Ausmaß wird von Böschungskrone zu Böschungskrone an der Umfassungswand gemessen, wobei sich die Kronenbreite in ihrem weiteren Verlauf nur verringern, aber nicht verbreitern darf. Außerdem dürfen diese Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Tiefe von 0,80 m über der Kellergeschoßfußbodenoberkante erfolgen.
- 3.5 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens jedoch 3,0 m. Die Dachhöhen der Trauf- und Giebelseiten werden nicht hinzugerechnet. Die Tiefe der Abstandsfläche H bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß § 3 Punkt 3.3 der Satzung.

§ 4

Baugestaltung

- 4.1 Die Hauptgebäude sind als gerade, rechteckige Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone oder geschoßhohe Holzverschalungen) auszubilden. Die Länge der Gebäude muss mindestens sechs Fünftel der Breite betragen.

- 4.1.1 An- und Nebenbauten, wie z.B. Erweiterungen, Freisitze, Abstellräume, Holzlegen und Garagen sind gestalterisch (Wandmaterial, Dachneigung, Farbe) dem Hauptgebäude harmonisch anzugleichen, soweit nicht die Bauweise des Hauptgebäudes selbst den Bestimmungen dieser Satzung widerspricht.
- 4.2 Außenwände dürfen nur aus verputzten Flächen oder aus Holz bestehen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Glasflächen sind ab 1,00 m Breite symmetrisch zu gliedern und dürfen insgesamt nicht mehr als 50 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Von Wintergärten und Anbauten überdeckte Fassadenflächen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.
- 4.2.1 Glasflächen sind nur in quadratischer oder rechteckiger Form unter waagrechten Stürzen zulässig. In Giebelwänden sind abgeschrägte Glasfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie beidseitig symmetrisch angeordnet und ab einer Breite von 1,00 m durch Holzsprossen gegliedert sind. Dabei darf die obere Schenkellänge der Glasfläche 30 % der schrägen Giebellänge, gemessen zwischen Dachfirst und Fußpfette am Schnittpunkt über der Außenwand, nicht überschreiten. Bei nicht gleichschenkeligen Giebeln ist die kürzere Schenkellänge maßgebend. Bodenlange Fenster oder Fenstertüren sind, ab dem Obergeschoss bis zum Dachgeschoss, in voller Breite mit einem Balkon oder einer Balkonbrüstung in heimischer Holzbauweise zu versehen. Geschoßübergreifende Fenster sowie Fenster an Gebäudeecken (Eckfenster) sind unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Fenster und Gebäudeecke muss mindestens 0,75 m betragen. Bei Erkern können die Fenster ohne Mindestabstand zur Gebäudeecke ausgebildet werden. Liegende Fenster, das heißt Fenster die länger als hoch sind, dürfen maximal im Verhältnis 1 zu 2 errichtet werden (Bsp. Fensterhöhe: 1,00 m; Fensterbreite max. 2,00 m).
- 4.2.2 Putzflächen sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind auch hell- bis mittelgelbe Farbtöne an Putzfassaden zugelassen. Kunst- und Zierputz mit auffallenden Strukturen ist unzulässig.
- Großflächige Holzverschalungen, die ununterbrochen mehr als 50 % einer Fassade überdecken, sind zu gliedern.
- Alle Holzflächen und Holzteile sind entweder Natur zu belassen oder so zu behandeln, dass die Holzstruktur erkennbar bleibt.

Holzflächen und Holzteile können in hell- bis dunkelbraun gestrichen werden. Bei den hellbraunen Farben sind Lasuren in den Grundfarben Eiche, Pinie, Kiefer und Lärche zulässig. Bei den mittel- bis dunkelbraunen Farben sind die RAL-Nrn. 8002-8029 -mit Ausnahme der RAL-Nrn. 8000, 8001, 8004, 8019, 8022 und 8023- zulässig. Für Fensterläden, Windfangbretter und Holzverschalungen ist auch mittel- bis dunkelgrüne Farbe zulässig.

Abgeleitet von historischen Gebäuden im Ort können Vordachuntersichten in weiß zugelassen werden, sofern die Windfangbretter, die Dachsparren und die Pfetten mittel-bis dunkelgrün ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch weiße Balkone zulässig, wobei die Balkonstiche, die Brüstungsrahmen und die Deckbretter in gleicher Weise grün zu gestalten sind.

- 4.3 Für Wintergärten ist eine Holzrahmenbauweise zu verwenden und ein mindestens 50 cm hoher Sockel umlaufend in Holz oder Mauerwerk auszuführen. Dabei sind Außentüren in gleicher Höhe mit Holz zu verblenden. Die Ausführung von Wintergärten ist nur eingeschossig zulässig.
- 4.4 Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem, geradlinigem First und einer Dachneigung von 18 Grad bis 23 Grad auszubilden; dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 4.5 Freistehende Mülltonnenhäuschen bis zu einer seitlichen Wandhöhe von 2,0 m und einer max. Länge von 2,50 m sowie Tiefe von 1,50 m dürfen mit einem Pultdach ausgeführt werden. Ebenso sind untergeordnete Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen und die Überdachungen von Wintergärten als Pultdach in Holzrahmenbauweise mit ortsüblicher Dacheindeckung (kein Plastik oder Kunststoff) zulässig.
- 4.6 Mit gleicher Firstrichtung hintereinanderstehende Gebäude sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- 4.7 Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter, brauner oder anthrazitgrauer Farbe, Betondachsteinen in gleicher Farbe oder Holzschindeln einzudecken. Engobierte Dachziegel mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Blechdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dies aus der Umgebung oder besonderen örtlichen Umständen ergibt. Bei Alm-, Berg- und Schiffshütten sind ausschließlich Holzschindeln, sowie braun oder graugrün gestrichene Blechdächer zulässig. Firstverglasungen sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Stallgebäude.

- 4.8 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausschließlich in oder auf Dächern unter Einhaltung der gleichen Neigung ohne Aufständigung zulässig.

Hinweis: Es ist hierbei aufgrund Haftungsgründen des Bauherrn an eine entsprechende Schneefangvorrichtung zu denken

Die Module sind farblich einheitlich zu gestalten und an vorhandene Module oder Solaranlagen farblich anzugleichen. Die Module sollen soweit möglich als einheitliche Fläche ohne Lücken gestaltet werden. Gezackte Ränder sind bei baulicher Notwendigkeit, wie etwa bei vorhandenen Altbeständen von Quergiebeln oder Dachgauben, zulässig.

- 4.9 Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie an Fassadenflächen sowie an Balkonen, in Garten- oder Grünanlagen sind unzulässig.

- 4.10 Kleinstwindkraftträder auf Dächern sind unzulässig

- 4.11 Dachaufbauten (auch Aufzugsüberfahrten), Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Kreuz-, Quer- und Zwerchgiebel sind zur Erhaltung der homogenen Dachlandschaft unzulässig.

- 4.12 Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,50 qm Rohbaumaß und sind in einer Reihe mit gleichem Abstand zum Dachfirst anzuordnen. Dabei muss der Abstand zwischen Dachfirst und den jeweiligen Dachfenstern mindestens 0,50 m betragen. Pro jeden vollen 40 qm Dachfläche einer Dachseite ist höchstens 1 Dachflächenfenster zulässig. Bei allen Gebäuden ist der Firstziegel durchlaufend auszubilden.

- 4.13 Stromzuführungen, Telefonkabel und sonstige Leitungen sind auf dem Baugrundstück unterirdisch zu führen.

Oberirdische Tankanlagen sind außerhalb von Baukörpern unzulässig.

- 4.14 Gebäude müssen an Giebeln und Traufen Dachüberstände aufweisen. Sie sind ortsüblich auszuführen und müssen bei eingeschossigen Gebäuden an Giebeln mindestens 80 cm und an Traufen mindestens 60 cm betragen. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebeln Dachüberstände von mindestens 1,20 m und an Traufen von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Windfänge sind aus Holz und mit Deckbrettern auszuführen. Vordachverschalungen an den Sparrenunterseiten sind unzulässig.

- 4.15 Doppelhäuser und Grenzbauten 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.

- 4.16 Brüstungen von Balkonen und Loggien sind ortsüblich in Holz mit Balustern oder in vertikaler Form zu gestalten. Sie dürfen nicht tiefer als die Dachüberstände an Traufe und Giebel sein. Außerdem können Wintergärten (nur Erdgeschoss) unterhalb der Balkone bis zu 1/3 Länge von der Giebel- oder Traufseite errichtet werden. Die Stirnseiten von Balkonbetonplatten sind in die Brüstungen einzubeziehen oder mit Holz zu verkleiden (Zierbrett). Eine sichtbare Innenverkleidung von Balkongeländern ist unzulässig. Zangenbinder an Balkonen sind unzulässig.
- 4.17 Garagentore und Hauseingangstüren sind in Holz auszuführen. Bei Wohngebäuden sind Außenwandöffnungen von mehr als 1,00 m Breite zu unterteilen.
- 4.18 Die Verwendung von Glasbausteinen an Fassaden ist nicht gestattet.
- 4.19 Außentreppen, ausgenommen zur Erschließung von Kellergeschossen, sind unzulässig. Bei Altbauten können in besonders begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen zugelassen werden.

§ 5

Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Anzahl der Stellplätze oder Garagen hat jeweils der mit Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern gemäß Artikel 47 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung festgelegten Zahl zu entsprechen, sofern in dieser Satzung nichts Anderes festgesetzt wird.
- 5.2 Für folgende Gebäude wird abweichend von den mit Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern zu Art. 47 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung festgelegten Zahlen der nachstehende Bedarf an Kfz-Stellplätzen festgesetzt:
- | | | |
|-------|--|---------------|
| 5.2.1 | Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung | 3 Stellplätze |
| 5.2.2 | Wohnhäuser mit mehr als 1 Wohnung und sonstige Gebäude mit Wohnungen | |
| | - je Wohnung bis 50 qm Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| | - je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche | 2 Stellplätze |
| | - je Wohnung über 100 qm Wohnfläche | 3 Stellplätze |
| 5.2.3 | Je 2 Wohnungen ist 1 zusätzlicher Stellplatz für Besucher oberirdisch nachzuweisen. Bei ungerader Wohnungszahl wird aufgerundet. An öffentlichen | |

Verkehrsflächen dürfen max. 3 oberirdische Stellplätze pro Grundstück angeordnet werden, ansonsten ist eine Hofeinfahrt zu erstellen. Dabei ist zwischen Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche, ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

- | | | |
|-------|--|--------------|
| 5.2.4 | Büro- und Verwaltungsräume je 20 qm Nutzfläche | 1 Stellplatz |
| 5.2.5 | Räume mit erheblichem Besucherverkehr
(Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume,
Arztpraxen und dergleichen) je 15 qm Nutzfläche
jedoch mindestens 3 Stellplätze je Nutzungseinheit | 1 Stellplatz |
| 5.2.6 | Läden, Waren- und Geschäftshäuser je 15 qm Verkaufsnutzfläche
jedoch mindestens 3 Stellplätze je Laden | 1 Stellplatz |
| 5.2.7 | Handwerks- und Industriebetriebe je 30 qm Nutzfläche
oder je 2 Beschäftigte | 1 Stellplatz |
| 5.2.8 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze
je 60 qm Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte | 1 Stellplatz |

Die Stellplatzforderung bezieht sich jeweils auf angefangene Quadratmeter Nutzfläche.

- 5.3 Doppelstockgaragen werden für notwendige Kundenparkplätze nur als 1 Stellplatz angerechnet.
- 5.4 Mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben sind für gewerblich genutzte Flächen mindestens ein Drittel des Stellplatzbedarfes oberirdisch nachzuweisen und herzustellen. Die Stellplätze sind dauerhaft benutzbar auszustatten.
- 5.5 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind durch Anpflanzungen oder Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.
- 5.6 Garagenvorplätze und Stellplätze sind so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen. Erforderlichenfalls ist auf Einfriedungen oder Umpflanzungen ganz oder teilweise zu verzichten.
- 5.7 Für Gaststätten und Fremdenverkehrsbetriebe wird folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:

- | | | |
|----|--|--------------|
| a) | je 1 Wohnung | 1 Stellplatz |
| b) | je 1 Gästezimmer | 1 Stellplatz |
| c) | Gaststätten und Schankbetriebe je 7 qm Nettogasträumfläche | 1 Stellplatz |
| d) | je 10 qm Nettofläche von Konferenz-, Tagungs-
und Aufenthaltsräumen | 1 Stellplatz |

Doppel- oder Schichtbelegungen mit Ausnahme von Gaststättenterrassen bleiben unberücksichtigt. Aus dem ermittelten Bedarf sind 25 % an Stellplätzen zusätzlich für Personal nachzuweisen, jederzeit benutzbar herzustellen und dauerhaft für diesen Zweck zu kennzeichnen und frei zu halten.

- 5.8 Der Stellplatzbedarf ist durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Er kann auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich dauerhaft gesichert ist.

- 5.9 Für Verkaufsflächen, Büro- und Praxisräume, sowie für Gastronomiebetriebe sind auf dem Baugrundstück Abstellplätze für Fahrräder herzustellen und mit Einstellvorrichtungen auszustatten.

Dabei wird folgender Bedarf festgesetzt:

- | | |
|----|---|
| a) | 1 Abstellplatz je angefangene 40 qm Verkaufsfläche |
| b) | 1 Abstellplatz je angefangene 40 qm Nutzfläche für Büro- und Praxisräume |
| c) | 0,15 Abstellplätze je 1 Sitzplatz in Gasträumen |
| d) | 0,25 Abstellplätze je 1 Sitzplatz auf gastronomisch genutzten Außenflächen. |

§ 6

Untergeordnete Bauwerke

Nebengebäude dürfen nicht als Blechhütten, Wellblechgaragen oder faltgaragen gestaltet werden.

§ 7*Einfriedungen***7.1** Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur zulässig:

Waagrechte Bretterzäune mit 2 - 3 Brettern, Stangenzäune mit 1 - 3 Stangen, senkrechte Staketenzäune, Jägerzäune, jeweils aus Holz und mit Holzpfosten und Anpflanzungen heimischer Pflanzenarten. Das Holz der Zäune ist entweder Natur zu belassen, oder kann mittel- bis dunkelbraun gestrichen werden. Außerdem ist eine grüne Imprägnierung des Holzes zulässig. Abseits von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen auch aus grünem Maschendraht oder grünem Eisengitter bestehen.

Alle Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Anpflanzungen, dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. der Straße, nicht überschreiten. Einfahrtstore dürfen davon abweichend eine Höhe von 1,20 m erreichen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche haben Einfahrtstore, Schrankenanlagen sowie Absperrvorrichtungen von Zufahrten eine Abstandsfläche von mindestens 4,0 Meter einzuhalten.

Hecken, die nur aus einer Pflanzenart bestehen, insbesondere geschlossene Fichten oder Thujenhecken, sind unzulässig. Buchenhecken sind zulässig. Im Zeitraum von November bis März eines jeden Jahres ist ein Frostschutzvlies zum Schutz der Bepflanzungen zulässig (in grüner Farbe).

Mauern können innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Gestaltung eines ordnungsgemäßen Stauraumes in Verbindung mit Einfahrtstoren und Müllboxen bis zu einer Länge von 6,00 m zugelassen werden. Rohrmatten, Kunststoffmatten und Holzwände dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

7.2 Sockel- und Stützmauern sowie Erdwälle und Gabionen an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Zwischen Sockel-, Stützmauern, Erdwällen sowie Gabionen und einer Grundstücksgrenze muss ein Abstand von 3,00 m eingehalten werden. Eine Höhe von 0,60 m darf hierbei nicht überschritten werden.

7.3 Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 1,00 m Höhe über der Straßenoberkante frei zu halten.

- 7.4 Bei Anpflanzungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 1,00 m, gemessen von der Stammmitte, einzuhalten; diese dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Bäume und Sträucher, die über 2,00 m Höhe erreichen oder Hochstämme bilden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 4,00 m einhalten.

§ 8

Unbebaute Grünflächen

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten und Obstgehölze zu verwenden.
- 8.2 Kies- und Schottererschüttungen mit oder ohne Vlies-(Folienabdichtung) sind unzulässig.

§ 9

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß Artikel 63 Abs. 1 u. 3 der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen, soweit der Satzungszweck nach § 2 nicht gefährdet wird.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Artikel 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayerischer Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 10.1 entgegen den Vorschriften nach §§ 3.2 bis 3.5 die Höhenlage oder die Trauf-

höhe von Gebäuden ausführt, Kellergeschosse durch Abgrabungen freilegt oder Baukörper lagemäßig planabweichend erstellt,

- 10.2 entgegen den Vorschriften nach § 4 die Gestaltung baulicher Anlagen ausführt,
- 10.3 entgegen den Vorschriften nach § 5 Garagen und Stellplätze herstellt,
- 10.4 entgegen den Vorschriften nach § 6 untergeordnete Bauwerke errichtet oder freistehende Schaukästen aufstellt,
- 10.5 entgegen den Vorschriften nach § 7 Einfriedungen errichtet, Hecken und Bäume pflanzt, Sockelmauern oder Erdwälle baut.
- 10.6 entgegen den Vorschriften nach § 8 unbebaute Grünflächen abweichend ausführt

§ 11

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung vom 29. März 2023 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Rottach-Egern, 28.12.2023


Josef Lang

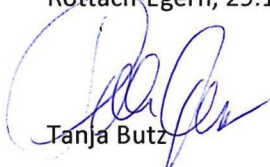


Zweiter Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Die am 19.12.2023 vom Gemeinderat beschlossene Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Rottach-Egern wurde am 29.12.2023 dem Landratsamt Miesbach durch Übersendung des Satzungsbeschlusses und von zwei Ausfertigungen angezeigt.

Rottach-Egern, 29.12.2023

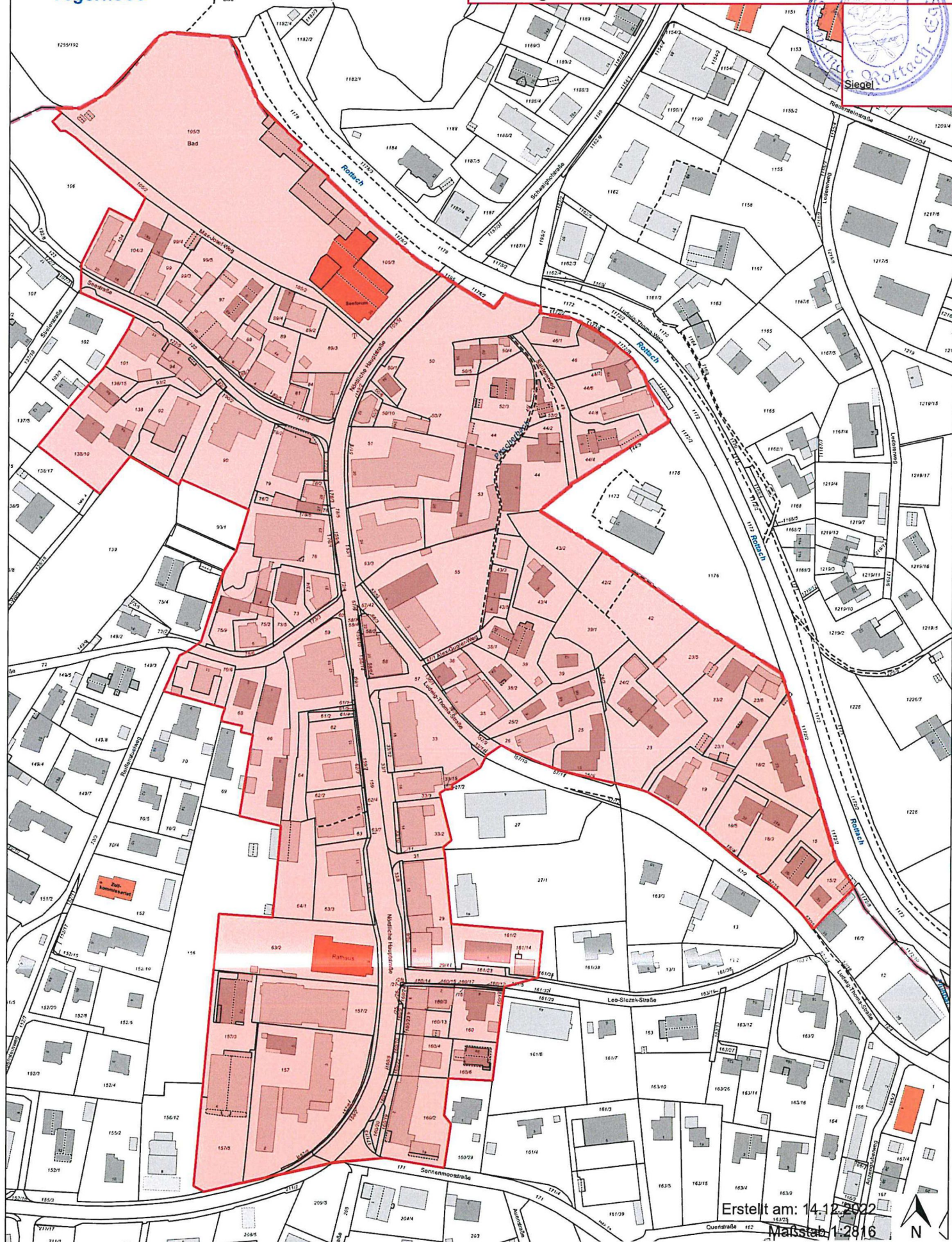
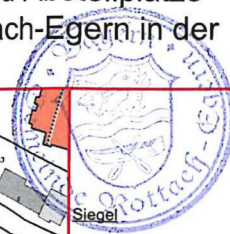

Tanja Butz

Bauamtsleiterin

50 100 150 200 m

Anlage 1 zur Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über Abstandsflächen, Kfz.-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in der Gemeinde Rottach-Egern in der Fassung vom 28.12.2023

Tegernsee



Erstellt am: 14.12.2022

Maßstab: 1:2816