

Gemeinde Rottach-Egern



1. Änderung der Satzung

**über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen,
sowie über**

**Abstandsflächen, Kfz.-Stellplätze in der
Gemeinde Rottach-Egern (Gestaltungssatzung/ GestS)**

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über Abstandsflächen, Kfz.-Stellplätze in der Gemeinde Rottach-Egern (GestS) in der Fassung vom 29.12.2023 wird in den folgend aufgeführten Paragraphen wie folgt geändert:

§ 4Baugestaltung„§ 4 Ziffer 4.5 wird wie folgt ersetzt:“

4.5 Freistehende Mülltonnenhäuschen sowie auch angebaute 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. Die Dacheindeckung kann hierbei auch als Blechdach in den örtlichen Ausführungen in braun oder graugrün gestrichene Blechdächer erfolgen.

„§ 4 Ziffer 4.9 wird wie folgt ersetzt:“

4.9 Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie an Fassadenflächen sowie an Balkonen sind unzulässig.

„§ 4 Ziffer 4.11 wird wie folgt ersetzt:“

4.11 Dachaufbauten (auch Aufzugsüberfahrten), Dacheinschnitte sowie Kreuz-, Quer- und Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachgauben sind nur im Rahmen einer Wohnraumerweiterung im Bestand zulässig.

„§ 4 Ziffer 4.14 wird wie folgt ersetzt:“

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. Bei Mülltonnenhäuschen ist eine Reduzierung der Vordachlänge auf 0,4 m zulässig. Die Windfänge sind aus Holz und mit Deckbrettern auszuführen. Vordachverschalungen an den Sparrenunterseiten sind unzulässig.

„§ 4 Ziffer 4.17 wird wie folgt ersetzt:“

4.17 Garagentore und Hauseingangstüren sind in Holz oder Holzoptik auszuführen. Bei Wohngebäuden sind Außenwandöffnungen von mehr als 1,00 m Breite zu unterteilen.

§ 5

– Garagen und Stellplätze –

„§ 5 Ziffer 5.1 wird wie folgt ersetzt:“

5.1 Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder die geltende GaStellV einen Mehrbedarf vorsieht.

„§ 5 Ziffer 5.2 wird wie folgt ersetzt:“

5.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

„§ 5 Ziffer 5.3 wird wie folgt ersetzt:“

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze müssen ein Satteldach entsprechend § 4 Punkt 4.4 dieser Satzung erhalten.

„§ 5 Ziffer 5.4 wird wie folgt ersetzt:“

5.4 Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheit. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

„§ 5 Ziffer 5.5 wird wie folgt ersetzt:“

5.5 Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für die Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

„§ 5 Ziffer 5.6 wird wie folgt ersetzt:“

5.6 Doppelstockgaragen werden für notwendige Kundenparkplätze nur als 1 Stellplatz angerechnet.

„§ 5 Ziffer 5.7 wird wie folgt ersetzt:“

5.7 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 Ziffer 5.8 wird wie folgt ersetzt:“

5.8 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 Ziffer 5.9 wird wie folgt ersetzt:“

5.9 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 Ziffer 5.10 wird wie folgt ergänzt:“

5.10 Der Stellplatzbedarf nach § 5 Punkt 5.2 – 5.5 dieser Satzung 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 Ziffer 5.11 wird wie folgt ergänzt:“

5.11 Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 5 Punkt 5.1 bis 5.4 dieser Satzung in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

„§ 5 Ziffer 5.12 wird wie folgt ergänzt:“

5.12 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.

§ 8

„§ 8 wird wie folgt ersetzt:“

§ 8

- Unbebaute Grünflächen -

Kies- und Schotterschüttungen mit oder ohne Vlies-(Folienabdichtung) sind unzulässig.

§ 10

- Ordnungswidrigkeiten -

„§ 10 Punkt 10.6 wird wie folgt ersetzt:“

10.6 entgegen den Vorschriften nach § 8 Kies- und Schotterschüttungen mit oder ohne Vlies (Folienabdeckung) abweichend ausführt.

Diese 1. Änderung der Satzung über die Gestaltung baulichen Anlagen und Einfriedungen, sowie über Abstandsflächen, Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in der Gemeinde Rottach-Egern in der Fassung vom 29.12.2023 tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rottach-Egern, 30.09.2025



Christian Köck

Erster Bürgermeister



Anzeigevermerk:

Die am 24.09.2025 vom Gemeinderat beschlossene 1. Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Rottach-Egern in der Fassung vom 29.12.2023 wurde am 30.09.2025 dem Landratsamt Miesbach durch Übersendung des Satzungsbeschlusses und von zwei Ausfertigungen angezeigt.

Rottach-Egern, 30.09.2025



Tanja Zink

Bauamtsleiterin