



# Gemeinde Bad Wiessee

**Neuerlass einer Satzung über die  
Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes,  
die Grünordnung sowie die Gestaltung von  
Einfriedungen  
(Ortsgestaltungssatzung – OGS)  
vom 25.10.2017**

Die Gemeinde Bad Wiessee will durch planerische und gestalterische Maßnahmen das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild wesentlich verbessern. Dies gilt sowohl für die bestehenden Baugebiete als auch für die weitere Bauleitplanung.

Die Gemeinde strebt mit dem Erlass der Satzung insbesondere an, dass sich Gebäude in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einfügen. Im Hinblick auf ein anspruchsvolles und attraktives Ortsbild sind jedoch auch Regelungen zum Baumschutz, zur Grünordnung sowie in Bezug auf die Einfriedungen der Grundstücke erforderlich.

Um dieses Ziel zu erreichen und nachhaltig zu sichern, erlässt die Gemeinde Bad Wiessee aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) eine Ortsgestaltungssatzung (OGS).

## Inhalt:

### **I. Gestaltung baulicher Anlagen und Grünordnung**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Form und Gestaltung der Baukörper
- § 3 Dachgestaltung
- § 4 Höhenlage und Gebäude
- § 5 Außenwände
- § 6 Balkone, Fenster, Fensterläden und Türen
- § 7 Farbgebung
- § 8 Grünordnung
- § 9 Abweichungen

## **II. Zulässigkeit von Einfriedungen**

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Verhältnis zu verbindlichen Bauleitplänen

§ 3 Ausführung, Höhe und Abstände der Einfriedungen

§ 4 Unterhalt

§ 5 Abweichungen

## **III. Ordnungswidrigkeiten**

## **IV. Inkrafttreten der Satzung**

### **I.**

## **Gestaltung baulicher Anlagen**

### **§ 1 Geltungsbereich**

#### **(1) Allgemeines**

Abschnitt I dieser Satzung gilt für die im Zusammenhang bebauten Gebiete, Außenbereichsgrundstücke mit zulässiger Wohnbebauung und Gebiete, für die ein Bebauungsplan besteht mit folgenden Ausnahmen:

1.1.1 Einzelbaudenkmäler

1.1.2 Gebäude, bezüglich derer abweichende Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehen.

1.1.3 Reine Gewerbebauten, Schulen, Kliniken, Sanatorien, große Hotels, Sportanlagen, Tankstellen oder vergleichbare Gebäude.

**(2)** Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Anlagen.

### **§ 2 Form und Gestaltung der Baukörper**

#### **(1) Allgemeines**

Jedes Gebäude muss für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Wandhöhe, Firstrichtung und Dachneigung sowie in Bezug auf das Gelände in seine Umgebung einfügen.

Gebäude sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst und der den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

## **(2) Hauptgebäude (z. B. Wohn- und Geschäftshäuser)**

- 2.2.1 sind als rechtwinklige Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen wie z.B. durch Balkone, oder durch senk- bzw. waagrechte Holzverschalung der oberen Geschoße auszubilden.
- 2.2.2 Das Längenverhältnis Giebelseite zur Traufseite muss mindestens 1:1,3 betragen. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

## **(3) Nebengebäude, Garagen und Anbauten**

- 2.3.1 sind dem Hauptgebäude in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Farbe gestalterisch anzugleichen. Blechhütten, Wellblechgaragen oder Faltgaragen sind unzulässig.
- 2.3.2 Je Baugrundstück ist lediglich ein Geräteschuppen zulässig. Größe max. 10 % der Grundfläche des Hauptgebäudes.

## **(4) Wintergärten/verglaste Anbauten**

- 2.4.1 sind gestalterisch passend an das Hauptgebäude anzugliedern.
- 2.4.2 sind grundsätzlich nur an der Traufseite im Erdgeschoß zulässig.
- 2.4.3 Wintergärten sind nur bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptgebäudes zulässig.
- 2.4.4 Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.

## **(5) Doppelhäuser**

- 2.5.1 sind so zu planen, dass die Dachflächen und der First ohne Versprung durchgehen. Es sind nur gleiche Dachneigung, Putzstruktur, sowie Putz und Holzfarbe, Sturzhöhen, Balkongestaltung und harmonisierende Fenster- und Türformate zulässig.
- 2.5.1 Bei Doppelhäusern, von denen zunächst nur eine Hälfte errichtet wird, ist die Haustrennwand vollständig mit senkrechter Holzschalung zu verkleiden oder zu verputzen.

# **§ 3 Dachgestaltung**

## **(1) Dachformen**

- 3.1.1 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit mittigem First bei einer Dachneigung von 18 – 26° zulässig. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind nicht zulässig.
- 3.1.2 Für freistehende Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

## **(2) Dachüberstände**

- 3.2.1 Gebäude müssen an Giebeln und Traufen Dachüberstände aufweisen. Sie müssen bei eingeschossigen Gebäuden an Giebeln mindestens 80 cm und an

Traufen mindestens 60 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze. In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen möglich.

- 3.2.2 Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebeln Dachüberstände von mindestens 1,20 m und an Traufen mindestens 1,00 m einzuhalten.
- 3.2.3 Vordächer müssen mindestens 30 cm über die Balkone ragen.
- 3.2.4 Der Dachüberstand bei Pultdächern muss mindestens 30 cm und darf höchstens 50 cm betragen.

### **(3) Dacheindeckung**

- 3.3.1 Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in naturroter oder brauner Farbe, Betondachsteinen in gleicher Farbe oder Holzschindeln zu erfolgen.
- 3.3.2 Blechdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dies aus der näheren Umgebung oder besonderen örtlichen Umständen ergibt.

### **(4) Dachaufbauten**

- 3.4.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten sind zur Erhaltung einer homogenen Dachlandschaft nicht zulässig.  
Aufzugsaufbauten über dem Dach können dann zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

### **(5) Dachflächenfenster**

- 3.5.1 Dachliegefenster sind nur zulässig, wenn sie flächeneben in der Dachfläche liegen. Der Einbau muss in gleichem Abstand zu First bzw. Traufe erfolgen.
- 3.5.2 Sie dürfen nicht größer sein als 1,5 m<sup>2</sup> Rohbaumaß.
- 3.5.3 Pro 30 m<sup>2</sup> Grundfläche eines Hauses ist höchstens 1 Dachflächenfenster zulässig.
- 3.5.4 Mehr als zwei Dachflächenfenster dürfen nicht zusammengefasst werden.

### **(6) Solaranlagen**

- 3.6.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (Solaranlagen) sind ausschließlich auf Dächern nur in und an Dachflächen (als in die Dachfläche integrierte oder dachparallele Anlagen) zulässig. Unzulässig ist eine Aufständigung von Solaranlagen.
- 3.6.2 Solaranlagen sollen als zusammenhängende klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, Ausfransungen) um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig.

- 3.6.3 Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken. Insbesondere sollen die Module und Rahmen der vorhandenen Dacheindeckung farblich weitgehend angeglichen werden.

### **(7) Quergiebel**

Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade max. 3,0 m vortretende Gebäudeteile. Sie sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- 3.7.1 Die Länge des Gebäudes muss mindestens 18 m betragen.  
3.7.2 Die Traufe des Hauptgebäudes und des Quergiebels müssen auf einer Höhe liegen.  
3.7.3 Der Quergiebel darf max. 1/3 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.  
3.7.4 Der Abstand von den Gebäudeecken muss mindestens 3,0 m betragen.  
3.7.5 Der First muss mindestens 0,50 m tiefer als der des Hauptgebäudekörpers angeordnet werden.  
3.7.6 Die Breite des Quergiebels muss unter der Breite des Hauptgebäudes liegen.  
3.7.7 Die Dachneigung muss in etwa gleich der des Hauptdaches (Unterschied maximal 2°) sein.  
3.7.8 Das Erscheinungsbild muss sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Quergiebel müssen in Dacheindeckung und Wandverkleidung dem Material und der Farbe des Gebäudes entsprechen.  
3.7.9 Pro Hauptgebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.  
3.7.10 Bei Änderungen von Bestandsgebäuden können Quergiebel ausnahmsweise dann satzungsabweichend errichtet werden, wenn dies gestalterisch vertretbar ist.

### **(8) Mobilfunkantennen**

Mobilfunkantennen sind unzulässig, soweit sie über den Dachfirst hinausreichen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

## **§ 4 Höhenlage und Gebäude**

### **(1) Geländeverlauf**

- 4.1.1 Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu dokumentieren.  
4.1.2 Handelt es sich bei dem Baugelände um ein Hanggrundstück oder ist ein Gelände uneben und völlig unregelmäßig, muss bei der Festlegung einer neuen Geländeoberfläche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt sein, dass sich das beantragte Bauvorhaben ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügt. Das neue Gelände muss sich dem Niveau der Nachbargrundstücke und der Straße anpassen. Unnatürlich wirkende Böschungen dürfen nicht entstehen. Nachbarliche Interessen müssen gewahrt sein.  
4.1.3 Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist auf einen Bezugspunkt in m ü. NN (z. B. Straße, Kanaldeckel, bestehendes Bauwerk) festzulegen.

- 4.1.4 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 4.1.5 Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind unterhalb des Geländes anzuordnen. Sie sind bis zur natürlichen Geländeoberfläche hoch zu führen.

## **(2) Garagen und Nebengebäude**

- 4.2.1 Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt eine max. Wandhöhe von 3,0 m über fertiger Fußboden.  
Für sonstige Nebengebäude wie Geräteschuppen u. ä. gilt eine höchst zulässige Wandhöhe von 2,50 m über fertiger Fußboden.

## **§ 5 Außenwände**

### **(1) Gestaltung**

- 5.1.1 Die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.
- 5.1.2 Fassadenflächen sind in unauffälliger Struktur zu verputzen.
- 5.1.3 Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.
- 5.1.4 Geräteschuppen sind nur mit Holzverkleidung zulässig.

## **§ 6 Balkone, Fenster, Türen**

### **(1) Balkone**

- 6.1.1 Balkone dürfen max. 1,50 m vor die Außenwand treten und müssen von den Vordächern um mindestens 30 cm überragt werden.
- 6.1.2 Balkontragkonstruktionen sind aus Holz oder als Betonkragplatten zulässig.
- 6.1.3 Betonkragplatten sind stirnseitig mit Holz zu verblenden oder durch die Brüstung zu verdecken.
- 6.1.4 Balkongeländer sind in Holz als einfache Bretter oder Stäbe auszuführen.

### **(2) Fenster, Fenstertüren, Garagentore**

- 6.2.1 Fenster und Fenstertüren sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig. In Giebelwänden sind abgeschrägte Glasfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie beidseits symmetrisch angeordnet und ab einer Breite von 1,0 m sichtbarer Glasfläche durch Holzsprossen gegliedert sind.
- 6.2.2 Glasflächen für Fenster und Fenstertüren ab 1,0 m sichtbarer Glasfläche sind durch Längssprossen zu gliedern
- 6.2.3 Mehr als drei verschiedene Fensterformate an einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

### **(3) Fensterläden**

- 6.3.1 Fenster und Fenstertüren sollten im Hinblick auf eine bessere Fassadengestaltung und soweit technisch möglich mit Läden versehen werden. Auf Läden kann dann verzichtet werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen, z. B. Holzverschalung, ein Ausgleich geschaffen wird.
- 6.3.2 Bei gewerblichen Betrieben können Abweichungen von den Absätzen 3 und 4 zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

### **(4) Garagentore**

- 6.4.1 Garagentore sind in Holz oder in Holzoptik heimischer Hölzer auszuführen.

## **§ 7 Farbgebung**

### **(1) Putzflächen**

- 7.1.1 Putzflächen sind weiß zu streichen. In den Farbtönen RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9010 (reinweiß) oder RAL 9016 (verkehrsweiß). Abweichungen sind zu bemustern.
- 7.1.2 Zur Gestaltung markanter Gebäude (beispielsweise im Zentrumsbereich oder in besonderer landschaftlicher Situation) kann Abweichungen (durch den Bauausschuss) unter Vorlage von Mustern zugestimmt werden.

### **(2) Holzflächen**

- 7.2.1 Holzflächen sind entweder Natur zu belassen oder in mittelbraunen Farbtönen auszuführen. Sollen naturbelassene Holzflächen mit grauer Farbwirkung zur Ausführung kommen, ist dies nur nach vorheriger Zustimmung durch die Gemeinde unter Vorlage entsprechender Farbmuster zulässig.
- 7.2.1 Für Fensterläden ist auch dunkelgrüne Farbgestaltung zulässig.

## **§ 8 Grünordnung**

### **(1) Baumschutz und Gestaltung von Freiflächen**

- 8.1.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke dürfen für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutende Laubbäume nicht beseitigt, beschädigt oder unterbaut werden.
- 8.1.2 Für Neu- oder Erstpflanzungen sind vorzugsweise Obst- oder Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind nur heimische Arten.
- 8.1.3 Die Versiegelung von Grundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

8.1.4 Unbebaute Flächen von Grundstücken soweit sie nicht nach § 8.1.3 versiegelt sind, müssen begrünt oder gärtnerisch gestaltet werden. Dabei sind heimische Pflanzenarten zu verwenden.

8.1.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

## **(2) Zufahrten und Stellplätze**

8.2.1 Hinsichtlich der Herstellung der Stellplätze und Zufahrten wird auf die Festsetzungen in der gemeindlichen Stellplatzsatzung verwiesen.

## **(3) Sonstiges**

8.3.1 Oberirdische Tankanlagen sind unzulässig.

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

## **§ 9 Abweichungen**

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden. Darüber entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde, in den übrigen Fällen die Bauaufsichtsbehörde.

## **II.**

### **Zulässigkeit von Einfriedungen**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Abschnitt II dieser Satzung gilt für alle bebauten und unbebauten Grundstücke im Gemeindegebiet, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

#### **§ 2 Verhältnis zu verbindlichen Bauleitplänen**

Sind in einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB abweichende oder weitergehende Forderungen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

#### **§ 3 Ausführung, Höhe und Abstände der Einfriedungen**

##### **(1) Zulässigkeit**

3.1.1 Als Einfriedungen von Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:

- Waagrechte Bretterzäune mit 2 – 3 Brettern,
- Stangenzäune mit 1 – 3 Stangen,
- senkrechte Staketenzäune,



- Jägerzäune, jeweils aus Holz und mit Holzpfosten,
- Anpflanzungen heimischer Pflanzenarten.

## **(2) Höhen, Abstände**

- 3.2.1 Alle Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Anpflanzungen, dürfen eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten. Einfahrtstore dürfen davon abweichend eine Höhe von 1,40 m erreichen.
- 3.2.2 An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune und Mauern, soweit überhaupt zulässig, eine Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. der Straße nicht überschreiten.  
Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 1,0 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.  
Der Abstand zwischen Einfahrtstoren zu Tiefgaragen und den sie erschließenden Straßen muss mindestens 5,0 m betragen.
- 3.2.3 Bei Anpflanzungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 1,0 m, gemessen von der Stammmitte, einzuhalten. Sie dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.  
Bäume und Sträucher, die über 1,8 m Höhe erreichen oder Hochstämme bilden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten

## **(3) Mauern, Sockel u. a.**

- 3.3.1 Mauern können innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Gestaltung eines ordnungsgemäßen Stauraumes in Verbindung mit Einfahrtstoren und Müllboxen bis zu einer Länge von jeweils 6,0 m zugelassen werden. Rohrmatten, Kunststoffmatten und Holzwände dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.
- 3.3.2 Sockel- und Stützmauern an Grundstücksgrenzen sowie Erdwälle über 1,0 m sind unzulässig.

## **(4) Unterhalt**

- 3.4.1 Einfriedungen sind stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Vor allem müssen Hecken unverzüglich geschnitten werden, wenn sie die zulässige Höhe überschreiten oder in den Luftraum über die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

## **§ 4 Abweichungen**

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden. Darüber entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde, in den übrigen Fällen die Bauaufsichtsbehörde.

### III. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die unter I und II dieser Satzung erlassenen Vorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### IV.

#### Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft
- (2) Gleichzeitig tritt die bisherige Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Wiessee vom 11.12.2013 außer Kraft.

Bad Wiessee, 25.10.2017



Peter Höß  
Erster Bürgermeister

