

# **Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Tegernsee**

in der Fassung der Änderung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 06.02.2018

Die Stadt Tegernsee ist ein Fremdenverkehrsort, der geprägt ist von seiner Lage in der Landschaft des Tegernseer Tales. Besonders wichtig ist daher, den Blick auf die Landschaft, auf die Berge und den See sowie das Straßen- und Ortsbild mit seiner von Sattel- und Walmdächern geprägten Bebauung nicht durch störende Bauwerke nachhaltig negativ zu beeinträchtigen. Die Struktur der Stadt Tegernsee mit stark ausgeprägter Ausrichtung auf den Fremdenverkehr und auf das Wohnen sowie die Einsehbarkeit aller Gebäude und Grundstücke, sei es von den Bergen oder vom See aus, machen es daher notwendig, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, an Kraftfahrzeugstellplätze und an unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu stellen.

Die Stadt Tegernsee hat am 06.02.2002 aufgrund des Artikel 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) i.V.m. Art. 23 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.12.2012 (GVBl. S. 30) die folgende, zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 06.02.2018 geänderte Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Tegernsee erlassen:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Stadtgebiet von Tegernsee.
2. Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Errichtung, Änderung, sowie den Unterhalt von genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien baulichen Anlagen sowie für verkehrsfreie Bauvorhaben.
3. Sind in einem bestehenden Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
4. Werden in einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

## **§ 2**

### **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

1. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind, haben grundsätzlich ein Dach mit gleicher Dachgestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Abweichun-

gen können aus funktionalen oder ästhetischen Gründen zugelassen werden.

2. Freistehende Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebengebäude, z. B. Mülltonnenhäuschen, Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind nur mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad zulässig. Für Hanggaragen können Abweichungen zugelassen werden. Für untergeordnete Nebenanlagen, z.B. Mülltonnenhäuschen sind auch Pultdächer zulässig.
3. Die Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen an der Gebäudeaußenwand von OK Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut. In Hanglagen wird die Wandhöhe auf der Talseite gemessen.
4. An beiden Seiten der Grundstücksgrenze errichtete Garagen (sog. Kommungaragen) sind bezüglich Höhe, Dachgestaltung, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Tore gleich auszuführen.
5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude müssen Dachüberstände wie Hauptgebäude haben, jedoch nur  $\frac{1}{2}$  der für erdgeschossige Hauptgebäude vorgeschriebenen Mindestmaße (§ 7 Abs. 2).
6. Wandflächen von Garagen sind nur verputzt oder mit Holzkonstruktion zulässig.
7. Die Anzahl der Stellplätze oder Garagen hat jeweils dem Höchstmaß der Richtzahl nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), in der jeweils geltenden Fassung zu entsprechen, sofern in dieser Satzung nichts anderes festgesetzt wird.
8. Bei Gebäuden mit Wohnungen sind je

Wohnung bis 50 qm	1 Stellplatz
Wohnung bis 100 qm	2 Stellplätze
Wohnung über 100 qm	3 Stellplätze

jeweils ohne Balkone, Terrassen und Nebenräume nachzuweisen.

Je angefangene 4 Wohnungen ist 1 zusätzlicher Stellplatz für Besucher oberirdisch nachzuweisen, dauerhaft zu kennzeichnen und frei zu halten.

9. In Hotels, Pensionen und anderen Beherbergungsbetrieben sowie in Kliniken und Sanatorien sind je 2 Betten 1 Stellplatz nachzuweisen. Aus dem ermittelten Bedarf sind 25 % an Stellplätzen zusätzlich für Personal nachzuweisen.
10. Doppelstockgaragen werden nur als 1 Stellplatz angerechnet.
11. Offene Stellplätze sind vorwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
12. Die Ablösung von Kfz-Stellplätzen gemäß Artikel 47 Abs. 3 Nr. 3 Bayerischer Bauordnung ist ausschließlich für Umbauten oder Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden, nicht aber für Neu- oder Erweiterungsbauten zulässig. Es dürfen höchstens 2

Kfz-Stellplätze pro Grundstück abgelöst werden. Die Höhe der Ablösesumme wird von der Stadt festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen**

1. Vor Garagen und vor Toren in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, muss der Stauraum zum Straßenrand mindestens 5 m betragen. Bei automatisch zu öffnenden Tore kann der Abstand von 5 m unterschritten werden.
2. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
3. Türe und Tore in Einfriedungen oder von Nebengebäuden, z.B. Garagen, Geräteschuppen oder Gartenhäuschen, dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsflächen hinein aufschlagen.

### **§ 4**

#### **Einfriedungen**

1. Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur offene Einfriedungen oder Anpflanzungen erlaubt.
2. Hecken, die nur aus immergrünen Baum- und Straucharten bestehen, insbesondere geschlossene Fichten- oder Thujenhecken, sind unzulässig. Der Anteil heimischer und standortgerechter Laubsträucher muss mindestens 50 % betragen.
3. Alle Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Anpflanzungen; dürfen eine Höhe von 1,40 m über Gelände nicht überschreiten.
4. Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 1,10 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.
5. Bei Anpflanzungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 1,0 m, gemessen von der Stammmitte, einzuhalten; diese dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
6. Die Höhe einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze wird auf die Höhe einer aufgesetzten Einfriedung angerechnet, soweit diese nicht als Absturzsicherung notwendig ist.
7. Erdwälle über 60 cm sind unzulässig.

## § 5

### Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

1. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in Verbindung mit Gebäuden ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche zulässig. Sie können auf Dachflächen montiert werden, sofern sie nicht aufgeständert sind.
2. Es dürfen je Dachflächenseite höchstens zwei Flächen in rechteckiger oder quadratischer Form installiert werden. Sie dürfen keine Lücken oder gezackten Ränder aufweisen.
3. Die Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie müssen ein einheitliches Erscheinungsbild haben.

## § 6

### Fassadenöffnungen

Bei Wohngebäuden sind Außenwandöffnungen von mehr als 1 m Breite gestalterisch zu unterteilen. Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 2/3 der Fassade in Anspruch nehmen.

## § 7

### Dachgestaltung, Dachüberstände, Balkone, Quergiebel

1. Dächer sind nur als symmetrische Satteldächer oder als Walmdach und einer Dachneigung von 15 Grad bis 25 Grad zulässig; dabei muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes verlaufen. Der First muss mittig über dem Hauptbaukörper liegen. Versätze im First oder Dacheinschnitte sind unzulässig.
2. Dächer müssen auf jeder Seite einen Dachüberstand haben. Dachüberstände für Satteldächer an Giebeln und Traufen 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 1,0 m einzuhalten. Dachüberstände für Walmdächer müssen an erdgeschossigen Gebäuden mindestens 30 cm, an zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden mindestens 50 cm betragen.
3. Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Sie dürfen nicht tiefer sein als die Dachüberstände. Balkone /Terrassen auf vorspringenden Untergeschossen dürfen tiefer als die Dachüberstände sein. Balkonbrüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen. Die Stirnseiten von Balkonbetonplatten sind in die Brüstungen einzubeziehen oder mit Holz zu verkleiden (Zierbrett).
4. Quergiebel sind bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig. Je Dachseite ist nur 1 Quergiebel zulässig, je Gebäude nicht mehr als 2. Werden auf einem Gebäude zwei Quergiebel errichtet, müssen diese auf den sich gegenüberliegenden Dachseiten angeordnet werden. Der First der Quergiebel muss mindestens 0,30 m tiefer als der des Hauptgebäudes angeordnet werden. Quergiebel müssen eine Dachneigung zwischen

15 und 25 Grad aufweisen und mindestens 50 cm vor die Gebäudeaußenwand springen.

5. Soweit die Dachneigung abweichend von Abs. 1 mindestens 30 Grad beträgt, sind einzelne Dachgauben nach Maßgabe der Abs. 6 bis 11 zulässig.
6. Mehrere Gauben auf derselben Dachseite müssen einheitlich gestaltet und in gleicher Größe sowie auf gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand zwischen einzelnen Gauben muss mindestens so groß sein, wie die einzelne Gaube selber breit ist.
7. Die Fensteröffnung der Gaube muss sich in Art, Größe und Symmetrie den nächsten darunterliegenden senkrechten Fenstern in der Fassade des Gebäudes anpassen. Die Gaube darf außen nur um die Wandstärken breiter sein, als das nächste darunterliegende Fenster in der Fassade. Die maximale Fläche der Vorderseite der Einzelgaube darf auch bei größeren, darunterliegenden Fenstern 2,00 qm nicht überschreiten.
8. Die Gesamtsumme der Dachaufbauten je Dachseite (Dachgauben, Quergiebel, Aufzugsüberfahrten) sind bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig.
9. Der oberste Konstruktionsteil der Dachgaube muss mindestens 1 m tiefer liegen als der First des Gebäudes. Die seitliche Gaubenaußenwand muss von der giebelseitigen Gebäudewand einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen. Die vordere Gaubenaußenwand muss mindestens 1 m gegenüber dem darunterliegenden Dachrand zurückspringen und darf nicht gegenüber der Gebäudeaußenwand vorspringen.
10. Vordächer und Dachrinnen für Dachgauben dürfen nicht mehr als 20 cm vorstehen.
11. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern müssen die Dachgauben in Form, Farbe und Größe gleich gestaltet werden.

## **§ 8**

### **Baugestaltung**

1. In Holz ausgeführte Außenwandverkleidungen sind natur zu belassen oder naturfarben zu streichen oder können mittel- bis dunkelbraun, aber nicht gelb- oder schwarzwirkend, eingelassen werden.
2. Dachunterseiten und Rollläden sind in einem anderen Farbton als die Hauswände zu gestalten. Dabei sollte ein deutlicher Kontrast zwischen Dachunterseite / Rollläden und Hauswand entstehen. Die gilt nicht für Hauswände in naturbelassenem Holz.
3. Dachflächen sind mit gebrannten Tonziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter oder dunkelbrauner Farbe, mit Blech in ziegelroter, dunkelbrauner oder grüner Farbe oder mit naturbelassenen Holzschindeln einzudecken. Glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

## **§ 9**

### **Höhenlage und Gebäude**

1. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden bzw. ist wiederherzustellen. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
2. Handelt es sich bei dem Baugrundstück um ein Hanggrundstück oder ist ein Gelände uneben und völlig unregelmäßig, muss sich das beantragte Bauvorhaben ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabung in die Umgebung einfügen.
3. Die Rohdeckenoberkante über dem untersten sichtbaren Geschoss darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Dabei ist der mittlere Anschnittpunkt des Geländes am Gebäude maßgeblich.
4. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind senkrecht bis zur natürlichen Geländeoberfläche hochzuführen. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen.
5. Ein oder mehrere obere Geschosse in Form von Staffelgeschossen, die gegenüber mehreren darunterliegenden Geschossen zurückspringen, sind unzulässig.

## **§ 10**

### **Grünordnung, Baumschutz, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

1. Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutende Laubbäume nicht beseitigt oder beschädigt werden. Eine Beschädigung liegt vor, wenn nicht fachgerechte Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern oder den Baum in seiner Gesundheit schädigen.
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen begrünt und gepflegt werden.
3. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
4. Unbebaute Flächen müssen sich ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabung in die Umgebung einfügen. Terrassierungen des Geländes sind unzulässig. Die Errichtung von Stützmauer ist nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig.
5. Die Versiegelung der Grundstücke über die Gebäude hinaus ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern und vorwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## **§ 11**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Abweichungen gemäß Artikel 63 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zulassen, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

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

1. entgegen den Vorschriften nach § 2 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude errichtet,
2. entgegen den Vorschriften nach § 3 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen herstellt,
3. entgegen den Vorschriften nach § 4 Einfriedungen errichtet,
4. entgegen den Vorschriften nach § 5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie herstellt,
5. entgegen den Vorschriften nach § 6 Außenwandöffnungen und Fensterflächen errichtet,
6. entgegen den Vorschriften nach § 7 Dächer, Dachüberstände, Balkone, Quergiebel oder Gauben errichtet,
7. entgegen den Vorschriften nach § 8 Holzflächen einlässt oder streicht, Dachunterseiten / Rollläden gestaltet oder Dächer eindeckt,
8. entgegen den Vorschriften nach § 9 die natürliche Geländeoberfläche verändert, die Rohdeckenoberkante ausführt, Kellergeschosse freilegt, Lichtschächte von Kellerfenstern oder Kellerfenster anordnet oder Staffelgeschosse errichtet.
9. entgegen den Vorschriften nach § 10 Laubbäume beseitigt oder beschädigt, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke nicht begrünt und nicht pflegt, für Neu- und Ersatzpflanzungen keine standortgerechte und vorwiegend heimische Bäume und Sträucher verwendet oder Freiflächen von Grundstücken gestaltet.

## § 13

### Schlussvorschriften

1. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude in der Stadt Tegernsee vom 07.12.1994 sowie die örtliche Bauvorschrift der Stadt Tegernsee für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen vom 07.10.1998 außer Kraft.

Für die Richtigkeit  
Tegernsee, den 14.02.2018



Johannes Hagn  
Erster Bürgermeister