GEMEINDE GRAINAU ZUGSPITZDORF

Satzung

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen für den innerörtlichen Bereich in der Gemeinde Grainau

– Ortsgestaltungssatzung 1 –

(OGS 1)

Vom 05.11.2021,
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2022

Präambel

Die Gemeinde Grainau liegt an der Südgrenze des Landkreises Garmisch-Partenkirchen und in der Region 17 Oberland.

Grainau gehört zu den schönst gelegenen Orten der bayerischen Alpen, am Nordwest-Fuß des Wettersteingebirges, direkt unter der Zugspitze.
Die Gemeinde, die aus diesem Grunde und infolge ihres hohen Gästeaufkommens einer der bedeutendsten Fremdenverkehrsorte im südbayrischen Raum ist, wird geprägt durch seine überlieferten heimischen (alpenländischen) Bauformen.

Der dörfliche und bodenständige Charakter soll erhalten, gegebenenfalls verbessert bzw. wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde will deshalb durch planerische und gestalterische Maßnahmen weiterhin Einfluss nehmen auf die Gestaltung seines Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes. Dabei ist sich die Gemeinde durchaus neuer Entwicklungen im Bauwesen bewusst und hat deshalb in ihren Ortsgestaltungssatzungen durch unterschiedliche Geltungsbereiche darauf Rücksicht genommen.

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild durchgehend alpenländischer Prägung ergeben.

Landschaftsgebundene, alpenländische Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übernehmen. Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen. Die topografische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, erlässt die Gemeinde aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) die nachfolgenden neu gefassten örtlichen Bauvorschriften:

§ 1 Geltungsbereich und Geltung der Satzung

(1) Diese Satzung gilt für die räumlichen Geltungsbereiche, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 8.000 vom 14.12.2022 dargestellt sind.

(2) Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige sowie für nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen sowie für Gärten und Einfriedungen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Soweit bestehende Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen dieser Satzung nicht entgegenstehen, gilt sie auch im Bereich von Bebauungsplänen. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese Festsetzungen maßgebend.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

(1) Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild durchgehend alpenländischer Prägung ergeben. Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie den wesentlichen Merkmalen der heimischen Bauformen entsprechen.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung gut einfügen.

(3) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen, Bauteile, Werkstoff und Farbe zueinander passen.

(4) Grenzbauten (Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze) sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Doppel- und Reihenhäuser sind grundsätzlich gleichzeitig zu errichten.

(5) Fassadenmalereien und Fensterfriese sind auf die Umgebung abzustimmen und dürfen Gebäude nicht überlasten.

§ 4 Antennen, Sende- und Empfangsanlagen

(1) Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die

   a) auf oder an Gebäuden mehr als 2,50 m über die Dachhaut hinausragen,

   b) in sonstiger Form im Innenbereich (z.B. Masten) errichtet werden und nicht unter Buchst. a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (incl. Träger).

(2) Bei der Errichtung und Aufstellung von Antennen, Sende und Empfangsanlagen ist zu beachten, dass sie möglichst unauffällig am Haus bzw. im Grundstück anzubringen sind.

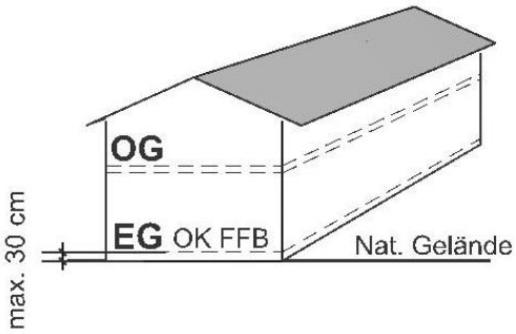
§ 5 Gebäudeform, Gebäudestellung und Bemessung zum Gelände

(1) Bei Gebäuden muss die Traufseite länger sein als die Giebelseite.

(2) Die Giebelseite der Gebäude ist im Regelfall zur Straßenseite hin auszurichten.

(3) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht geändert werden. Zulässig sind geringfügige Geländeveränderungen bis 30 cm.

(4) Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFFB) darf bei Haupt- und Nebengebäuden höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.



§ 6 Gebäude- und Kniestockhöhe

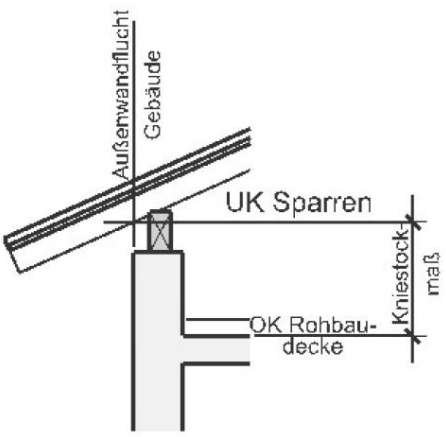
(1) Die maximale Wandhöhe für Wohngebäude beträgt 7,00 m.

(2) Die Wandhöhe bemisst sich von Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand. Dachhaut ist das oberste Bauteil eines Gebäudes, in der Regel die Dacheindeckung.

(3) Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante (OK) Rohbaudecke bis Unterkante (UK) Sparren, gemessen über die Außenwandflucht.

(4) Bei Hauptgebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen bis zu einer Breite von 10,00 m ist eine maximale Kniestockhöhe von 40 cm und bei einer Breite von über 10,00 m eine maximale Kniestockhöhe von 60 cm zulässig.

(5) Bei Garagen und sonstigen erdgeschossigen Nebengebäuden ist ein Kniestock mit einer maximalen Höhe von 25 cm zulässig.



§ 7 Außenwände und Erker

(1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Außenwände aus Holz sind zulässig.

(2) Außenverblendungen und -verkleidungen sind nur in Holz zulässig. Ausnahmsweise können Außenverblendungen und -verkleidungen in anderen Materialien zugelassen werden, wenn sie aus optischer Sicht Holzmaterialien gleichzusetzen sind und/oder gestalterische Gründe nicht entgegen stehen.

(3) Sockelverkleidungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können unter Berücksichtigung der Gestaltung der Fassade nicht glänzende Natursteinplatten als Sockelverkleidung bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm – gemessen ab Geländeoberkante – zugelassen werden.

(4) Erker sind auskragende Bauteile in Form überdachter, geschlossener Vorbauten an der Fassade eines Hauses. Sie dürfen max. 90 cm über die Gebäudeumfassungen hinausragen. Je Wohngebäude sind max. zwei Erker zulässig.

§ 8 Farbgebung

(1) Putzflächen sind in einem weißen Farbton zu streichen.

(2) Abweichungen von der Grundfarbe Weiß können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist. Alle Seiten eines Gebäudes sind in gleicher Farbe zu streichen.

(3) Holzflächen und Holzkonstruktionen sind Natur zu belassen oder mittel- bis dunkelbraun zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden.

§ 9 Dachform, Dachneigung und Dachüberstände

(1) Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden sowie Garagen sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 18 und 24 Grad und mittigem First zulässig.

(2) Bei untergeordneten, erdgeschossigen Anbauten kann ausnahmsweise ein Schleppdach als angesetzte Dachfläche, die an einer Wand (Pultdach) oder am Hauptdach eines Gebäudes angefügt wird, zugelassen werden, wenn es sich hinsichtlich der Bauart ans Hauptgebäude anpasst und die Dachneigung nicht über 2° von der des Hauptbaukörpers abweicht. Die sonstige Angleichung an den Hautbaukörper nach § 13 Abs. 1 bleibt unberührt.

(3) Dachüberstände müssen

a) an Hauptgebäuden am Giebel mindestens 1,40 m und an der Traufseite mindestens 1,00 m,

b) an Nebengebäuden am Giebel mindestens 1,00 m und an der Traufseite mindestens 0,80 m,

c) bei Nebengebäuden unter 20 m² Grundfläche am Giebel mindestens 0,60 m und an der Traufseite 0,40 m betragen.

(4) An der Unterseite der Vordächer müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.

§ 10 Dachaufbauten – Dachgauben

Dachgauben und negative Dachgauben sind unzulässig.

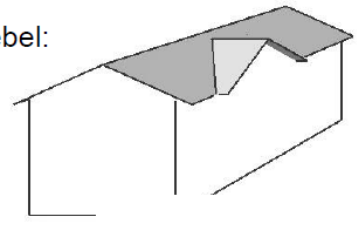
§ 11 Dachaufbauten – Quer- und Zwerchgiebel, Wiederkehren

(1) Begriffsbestimmungen:

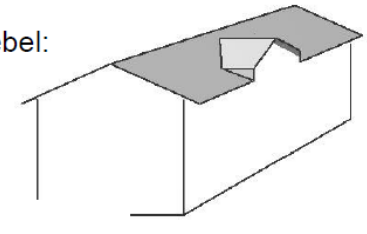
1. Als Dachaufbauten gelten an die Traufseite des Hauptbaukörpers anschließende Vorbauten mit gegenläufigem Satteldach, die sich flächeneben aus der darunter liegenden Fassade „hoch“ entwickeln, also Quer- und Zwerchgiebel.

2. Als Quergiebel gelten Dachaufbauten, deren Traufe gleich hoch wie der des Hauptbaukörpers verläuft, als Zwerchgiebel gelten Dachaufbauten, deren Traufe über der des Hauptbaukörpers liegt.

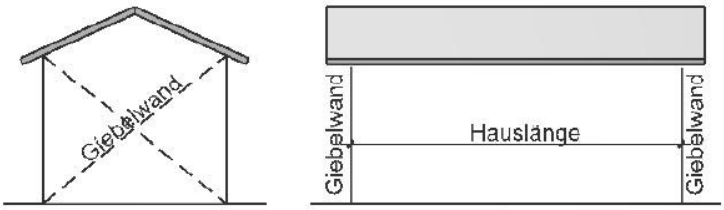
Quergiebel:



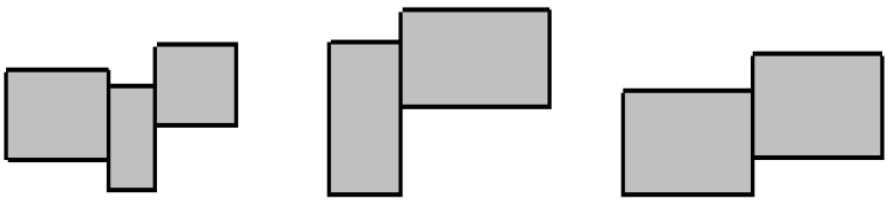
Zwerchgiebel:



3. Die Hauslänge wird definiert von Giebelwand zu Giebelwand, gemessen entlang der Traufseite.



4. Das Maß der Hauslänge gilt als unterbrochen, wenn die Grundfläche des Baukörpers von einem Rechteck abweicht, das heißt, an mindestens einer Gebäudeseitenwand mit einem teilweisen Rücksprung von mindestens 1,00 m versetzt ist (unterbrochene Hauslängen).

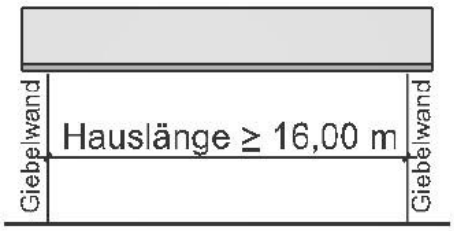


Dies gilt entsprechend bei nicht gleichbleibenden Firsthöhen bzw. versetzten Dächern.

(2) Dachaufbauten sind unzulässig.

(3) Dachaufbauten können ausnahmsweise als Quer- und Zwerchgiebel zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßen- und Ortsbild einfügen, sie mit dem Hauptgebäude abgestimmt sind und

1. die Hauslänge mindestens 16,00 m beträgt,

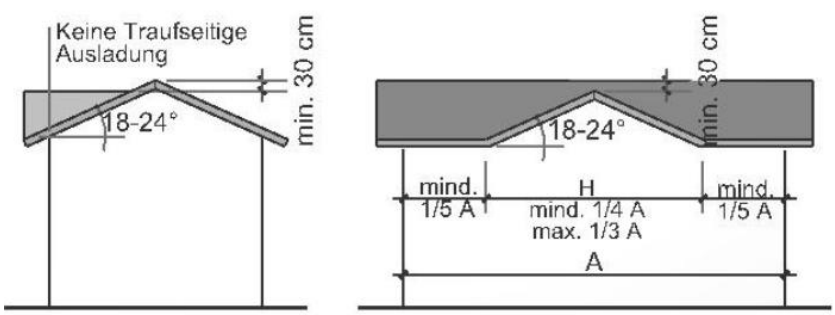


2. die Dachneigung des Quer- oder Zwerchgiebels nicht über 2° von der des Hauptbaukörpers abweicht,

3. die Giebelhöhe des Quer- oder Zwerchgiebels mindestens 30 cm unter der Giebelhöhe des Hauptbaukörpers liegt,

4. die Breite des Quer oder Zwerchgiebels mindestens 1/4 der Länge und höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers beträgt,

5. ein Abstand des Quer- oder Zwerchgiebels zu den Giebelwänden des Hauptbaukörpers von mindestens 1/5 der Hauslänge eingehalten wird.



(4) Pro Gebäude ist nur ein Quer- oder Zwerchgiebel zulässig.

(5) Wiederkehren und sonstige Frontanbauten sind unzulässig.

§ 12 Dacheindeckung, Solar- und Photovoltaikanlagen, Dachflächenfenster und Kamine

(1) Dachflächen sind mit roten, rotbraun bis dunkelbraun getönten Dachziegeln einzudecken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig. Solardachziegel oder Solardachpfannen sind ebenfalls zulässig.

(2) Blecheindeckungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist. Blecheindeckungen sind in rötlichbraunen bis dunkelbraunen Farbton auszuführen.

(3) Kupferblecheindeckungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Farbgebung hat Abs. 2 zu entsprechen.

(4) Bei kleineren Nebengebäuden kann eine Eindeckung mit Bitumenschindeln zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Farbgebung hat Abs. 2 zu entsprechen.

(5) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen in die Dachfläche integriert sein und dürfen diese nicht wesentlich überragen. Aufständerungen sind unzulässig. Eine Anordnung an Fassaden und Balkonen ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Bodenständige Anlagen.

(6) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen ausnahmslos nur als geschlossene Einheiten in klarer rechteckiger Form errichtet werden.

(7) Dachflächenfenster sind bis zu einem Glasmaß von 120 cm Breite und 140 cm Länge zulässig.

(8) Kamine sind unauffällig zu gestalten und dürfen nicht überdimensioniert wirken und für den Zweck des Kamins, den Regeln der Technik entsprechend, nicht zu groß ausgelegt werden.

§ 13 Anbauten und Nebengebäude, Glasabdeckungen bei Wintergärten sowie Nebenanlagen

(1) Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform, Material, Farbe und Formgebung anzugleichen. Sie müssen sich hinsichtlich der Baumasse und Bauform eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen und in der Bauart angleichen.

(2) Bei Wintergärten kann abweichend von Nr. 10.1 ausnahmsweise eine Glasabdeckung zugelassen werden, wenn dadurch das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Glasabdeckungen dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten:

- 10 % der bestehenden Gebäudegrundfläche,
- 1/3 der zum Anbau zugehörigen Wandlänge,
- 1/6 der zum Anbau zugehörigen Wandlängen bei einem Anbau über zwei Gebäudeseiten.

(3) Metall- und Kunststoffkonstruktionen und ähnliche Materialien sind bei Wintergärten generell unzulässig. § 1 Abs. 1 bis 3 bleibt unberührt. Ausnahmsweise können Wintergärten als Metall- und Kunststoffkonstruktionen zugelassen werden, wenn sie aus optischer Sicht Holzmaterialien gleichzusetzen sind und gestalterische Gründe nicht entgegen stehen.

(4) Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), z.B. Einrichtungen für Abfallbehälter, Holzlegen, Gartenlauben, Gerätehütten, Gewächshäuser

und dergleichen sind unauffällig in der Bauform sowie der Platzierung im Grundstück auszuführen.

§ 14 Fenster und Türen

(1) Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Form, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken und haben der heimischen Bauweise gerecht zu werden. Unharmonische Fassadengestaltungen können insbesondere zu wenige sowie zu viele Fenster bewirken.

(2) Die Wandflächen sollen deutlich überwiegen. Im Verhältnis zur Außenwandlänge dürfen Fenster- und Türbreiten ein Verhältnis von 5/8 nicht überschreiten.

(3) Fenster sollen stehendes Format haben. Eine mindestens vertikale symmetrische Gliederung ist erforderlich. Bei liegendem Format ist zusätzlich eine horizontale Gliederung erforderlich.

(4) Die Brüstungshöhe bei Fenstern soll grundsätzlich mindestens 0,80 m betragen, gemessen an der jeweiligen Außenwand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis einschließlich Fenstersims.

(5) In Einzelfällen dürfen sich Fenster von der Oberkante Fertigbußboden (OKFFB) gerechnet nach oben auf höchstens 85 % der Geschoßhöhe erstrecken.

(6) Verglaste Giebelflächen und Fenster mit Oberlichten sind unzulässig.

(7) Bei Fenstern, Balkon- und Terrassentüren sind Fensterläden (zwingend) erforderlich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

   a) durch andere gestalterische Maßnahmen, wie Holzverschalung oder eine deutlich sichtbare Fassadenbemalung, ein Ausgleich geschaffen wird oder

   b) Fensterläden aufgrund räumlicher Verhältnisse nicht möglich sind.

(8) Bei gewerblichen Betrieben können Ausnahmen von den Absätzen 2 bis 7 zugelassen werden, wenn dies mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

§ 15 Schaufenster und Markisen

(1) Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Baukörpers stehen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Zwischen mehreren Schaufenstern, Türöffnungen und zu Gebäudeecken sind Mauerpfeiler mit einer Breite von mindestens 80 cm auszubilden; die notwendige Brüstung beträgt mindestens 50 cm.

(2) Markisen müssen farblich und gestalterisch der Fassade angepasst werden. Grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig.

(3) Über Gehwegen müssen Markisen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m aufweisen.

§ 16 Balkone, Überdachungen und Einhausungen von Balkonen

(1) Balkonbrüstungen sind in nicht überladener Form mit senkrecht stehenden Holzkonstruktionen auszuführen. Balkonbodenplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verblenden oder durch die Brüstung zu verdecken.

(2) Überdachungen und Einhausungen von Balkonen, z.B. Verglasungen und Verkleidungen, sind unzulässig. Die Ausführung von Dachüberständen nach § 8 Abs. 3 bleibt unberührt.

(3) Sogenannte Französische Balkone bzw. französische Balkongeländer sind unzulässig.

§ 17 Abgrabungen, Abböschungen und Kellerlichtschächte

(1) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche freigelegt werden.

(2) Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hoch zu führen. Ihre lichte Tiefe, zur Hauswand gemessen, darf 80 cm nicht überschreiten.

§ 18 Garagen und Stellplätze, Stauräume vor Garagen, Tiefgaragen

(1) Garagen sind grundsätzlich in Massivbauweise zu errichten. Fertig- und Holzgaragen können zugelassen werden, wenn sie den wesentlichen Bestimmungen dieser Satzung entsprechen. Metallgaragen sind unzulässig.

(2) Stellplätze mit Schutzdächern, sog. Carports, gelten als (offene) Garagen im Sinne dieser Satzung.

(3) Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Bei wenig befahrenen Nebenstraßen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

(4) In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind auf jedem Baugrundstück nicht mehr als drei oberirdische Garagenstellplätze oder drei Doppelstockgaragen zulässig. Zusätzlich sind fünf Kfz.-Stellplätze zulässig.

(5) Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach der Anlage zu dieser Satzung (Stellplatzrichtlinien).

(6) Bei gewerblicher Nutzung und in begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen von der Zahl der oberirdischen Stellplätze und der maximalen Breite der Zufahrt zugelassen werden, soweit dies in Einzelfällen erforderlich ist und weder verkehrliche noch städtebauliche Gründe entgegen stehen.

(7) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 19 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Fahrwegen, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen oder Terrassen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.

(2) Schotter- und Kiesgärten, großflächig mit Steinmaterial bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Anzahl vorkommen, sind unzulässig.

(3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden.

(4) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten.

(5) Die Ausführung von Zuwegen und Zufahrten hat wasserdurchlässig als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit sonstigen versickerungsfähigen Materialien zu erfolgen.

(6) Für jedes Baugrundstück darf zu einer angrenzenden Verkehrsfläche nur eine Zufahrt mit maximal sieben Meter breite angelegt werden.

§ 20 Einfriedungen und Hecken

(1) Begriffsbestimmungen im Sinne dieser Vorschrift:

1. Einfriedungen sind alle Anlagen die insbesondere den Zweck haben, ein Grundstück oder Grundstücksteile nach außen gegen Einwirkungen oder Einsicht zu schützen oder gegen Verlassen abzuschließen oder von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken abzugrenzen. Bauzäune, die nur vorübergehend während der Dauer von Bauarbeiten aufgestellt werden, gelten nicht als Einfriedungen.
2. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet oder optisch als nicht geschlossene Wand wirkt, also durchsichtig ist. Typische dörfliche und bodenständige offene Einfriedungen sind Holzlattenzäune.
3. Hecken sind Einfriedungen, die insbesondere aus Büschen, Sträuchern oder Bäumen bestehen und den Eindruck der Geschlossenheit vermitteln (lebende Zäune). Hecken, die nur im Winterhalbjahr wegen Laubabfall offen wirken, gelten als geschlossene Einfriedung. Eng stehende Gewächse gelten als Hecken, sobald sie gegenseitig in Berührung kommen.

(2) Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen.

(3) Einfriedungen sind nur aus offenen Materialien zulässig.

Unzulässig sind insbesondere

a) geschlossene Einfriedungen, wie Beton- und Bretterwände, Lamellenzäune, Platten, Kunststoffmatten, Schilfrohrmatten, Mauerwerk und Steingitter bzw. mit Steinen gefüllte Gabionen,
b) Wabenbetonsteine, Kunststein, Metall- und Kunststoffstäbe,
c) Stacheldraht in jeglicher Form,
d) Schilfrohr- und Kunststoffmatten bzw. vergleichbare Materialien hinter Einfriedungen und die Bespannung von Zäunen.

(4) Zaunsäulen an der Vorderfront der Grundstücke sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen und mit Einfriedungsmaterial zu überdecken.

(5) Drahtgitterzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zulässig.

(6) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m – an öffentlichen Verkehrsflächen gemessen ab Fahrbahnoberkante, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemessen ab Geländeoberkante – nicht überschreiten.

(7) Als Hecken sind nur lebende Pflanzen zulässig. Benjes- bzw. Totholzhecken sowie Pflanzen mit Stacheln oder Dornen sind unzulässig.

(8) Hecken innerhalb der unbebauten Flächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten; gemessen an öffentlichen Verkehrsflächen ab Fahrbahnoberkante, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ab Geländeoberkante. An

Straßeneinmündungen können aus Gründen der Verkehrssicherheit niedrigere Maße festgelegt werden.

§ 21 Abweichungen

(1) In Baugenehmigungsverfahren können von den Bestimmungen dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben kann die Gemeinde Abweichungen ermöglichen.

(2) Abweichung können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar und mit der beabsichtigten Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes vereinbar sind und sonstige städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet.

§ 23 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage ihrer Bekanntmachung In Kraft. Zur gleichen Zeit tritt die Ortsgestaltungssatzung (OGS 1) vom 19.12.2008 außer Kraft.

Grainau, 16.12.2022

Gemeinde Grainau

(S.)

Stephan Märkl
1. Bürgermeister

Anhang

zu § 3 Abs. 1 OGS 1
Merkmale überlieferter heimischer (alpenländischer) Bauformen sind insbesondere

- flache Satteldächer auf den Gebäuden,
- auskragende Dachüberstände,
- straßenseitige Giebelfront,
- weiß verputzte Außenwände, häufig mit Holzverschalung oberhalb des Erdgeschosses,
- Holz-Balkone mit senkrechten Gliederungen,
- Fenster mit Gliederungen und
- Fensterläden sowie
- gepflegte Grünflächen zwischen den Häusern.