



---

Landkreis München  
Gemeinde Grünwald

**Begründung zur  
Ortsgestaltungssatzung**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Grundlagen der Ortsgestaltungssatzung .....	1
1.2	Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung .....	1
1.3	Ziele der Ortsgestaltungssatzung .....	1
<b>2</b>	<b>KURZE ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
2.1	Kurze Zusammenfassung der Bestandsaufnahme .....	1
2.1.1	Historische Strukturen .....	2
2.1.2	Heutige bauliche Strukturen .....	2
2.1.3	Höhenentwicklung .....	3
2.1.4	Historische Grünstrukturen .....	4
2.1.5	Heutige Grünstrukturen .....	4
2.2	Bestandteile der Begründung .....	4
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINES ZUR ORTSGESTALTUNGSSATZUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	§ 1 Geltungsbereich der Satzung .....	4
3.2	§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen .....	5
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1	Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen .....	6
4.1.1	§ 3 Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke .....	6
4.1.1.1	Höhenfestsetzung Geiseltalsteig .....	6
4.1.1.2	Höhenfestsetzung Grünwald .....	7
4.1.1.3	Höhenfestsetzung Ortsmitte sowie Teilbereiche Südliche Münchner Straße und Tölzer Straße .....	8
4.1.2	§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden .....	10
4.1.2.1	Festsetzung der max. Baukörperlänge .....	10
4.1.2.2	Tauf- und Firstlinie .....	11
4.1.3	§ 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock .....	11

4.1.3.1	Dachform Geiseltalsteig und Grünwald.....	11
4.1.3.2	Dachform Ortsmitte .....	12
4.1.3.3	Ausschluss von Dacheinschnitten und Laternendächern .....	12
4.1.3.4	Dachaufbauten .....	12
4.1.3.5	Kniestock.....	14
4.1.3.6	Nutzung der Solarenergie .....	14
4.1.4	§ 6 Nebengebäude, untergeordnete Nebenanlagen und Garagen.....	14
4.1.4.1	Gestaltung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen .....	14
4.1.4.2	Art und Umfang der Dachfenster.....	15
<b>5</b>	<b>ZUFahrTEN, ABGRABUNGEN, EINFRIEDUNGEN, LEITUNGEN.....</b>	<b>15</b>
5.1	§ 7 Zufahrten.....	15
5.2	§ 8 Abgrabungen.....	15
5.2.1	Veränderung des natürlichen Geländes .....	15
5.2.2	Ausnahmen .....	16
5.3	§ 9 Einfriedungen .....	16
5.4	§ 10 Leitungen .....	16
<b>6</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>17</b>
6.1	Abweichungen .....	17
6.2	Ordnungswidrigkeiten .....	17
6.3	Inkrafttreten .....	17
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSEnde ABWÄGUNG.....</b>	<b>17</b>

## **1 GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG**

### **1.1 Grundlagen der Ortsgestaltungssatzung**

Die Gemeinde Grünwald hat im Jahre 2003 eine Rahmenplanung für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Die Rahmenplanung in der Fassung vom 22.09.2003 stellt die Grundlage für die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald dar.

### **1.2 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung**

Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung sind gestalterische Fehlentwicklungen innerhalb des Gemeindegebiets, die das Ortsbild der Gemeinde Grünwald nachhaltig gefährden.

### **1.3 Ziele der Ortsgestaltungssatzung**

Die Gemeinde Grünwald will durch gestalterische Maßnahmen das besondere Grünwalder Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sich in das für Grünwald typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene und maßgeblich durch den historisch begründeten Grünwalder Villenstil geprägte Ortsbild soll damit erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf der im Zuge der Rahmenplanung erstellten Ortsbildanalyse und im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Gestaltung auf die bereits vorhandenen orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen.

Insbesondere soll erreicht werden, dass das aufgelockerte Ortsbild erhalten bleibt. Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper verhindert werden.

Mit der Ortsgestaltungssatzung – zuletzt in der Fassung vom 1. Februar 2005 geltenden Fassung – hat die Gemeinde zwischenzeitlich praktische Erfahrungen gesammelt. Dies und die inzwischen ergangene Rechtsprechung sowie die Änderung der BayBO im Jahre 2008 haben die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung veranlasst.

## **2 KURZE ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Kurze Zusammenfassung der Bestandsaufnahme**

Der Ortsgestaltungssatzung geht im Zuge der Rahmenplanung eine eingehende historische und typologische Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets voraus. Im Zuge der Bestandsaufnahme zur Rahmenplanung wurde unter anderem aufgezeigt, dass das Gemeindegebiet Grünwalds zu fast 95 % parzelliert und bebaut ist, weshalb nur noch untergeordnete Flächen zur Entwicklung und Erschließung neuer bebaubarer Bereiche zur

Verfügung stehen. Künftige Baumaßnahmen müssen sich dementsprechend fast ausschließlich im Bestand vollziehen. Die Gemeinde befindet sich mehrheitlich in einer Phase der „Zweitverwertung“ bzw. der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke, daher ist die Möglichkeit, in Teilbereichen eigenständige Gebietscharaktere zu entwickeln, eingeschränkt. Neubauten müssen sich daher in besonderem Maße gestalterisch am vorhandenen Ortsbild orientieren.

Bei der Analyse historischer, gestalterischer, struktureller sowie gebäudetypologischer Charakteristika der Gemeinde Grünwald ergaben sich wichtige Erkenntnisse, die für den Inhalt der Ortsgestaltungssatzung von grundlegender Bedeutung sind und im Folgenden kurz dargestellt werden.

### **2.1.1 Historische Strukturen**

Die Ursprünge Grünwalds, erstmals 1048 urkundlich erwähnt, liegen in drei Keimzellen, die sich in den drei Rodungsinseln der sie umgebenden Wälder entwickelten:

Zum einen die Ortschaft Grünwald, als dörflich geprägter Kern der Besiedlung nahe der Isar (heute Teilgebiet „Ortsmitte“), weiterhin der nördlich gelegene Weiler Geisalgasteig (heute ebenfalls Teilgebiet „Geisalgasteig“), zu diesem Zeitpunkt noch durch eine Waldzunge von Grünwald getrennt. Die dritte Keimzelle bildet das im Osten Grünwalds liegende Forsthaus Wörnbrunn, das sich in seiner städtebaulichen Struktur in den letzten 100 Jahren nur unwesentlich veränderte (außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung). Das heutige Teilgebiet „Grünwald“ war ursprünglich unbebaut und diente vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Darüber hinaus gliederte sich der Ortskern Grünwalds in ebenfalls drei Teile: Das Obere Dorf („Eierwiese“), das Untere Dorf (Marktplatz) und die Höfe bei der Kirche mit der Burg Grünwald. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung befanden sich hier vor allem Bauernhöfe mit den dazugehörigen baulichen Anlagen. Bis in das 20. Jahrhundert hinein veränderte sich diese Struktur insgesamt nur wenig.

Die Besiedlung des Geisalgasteigs begann 1910 mit den Planungen zur „Heilmann-Siedlung“. Diese Planung in Form eines ersten Bebauungsplans gab den entscheidenden Impuls zur Entwicklung der Gemeinde Grünwald als hochwertiger Villenstandort. Trotz der nur schleppenden und schrittweisen Realisierung wirken sich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bis heute prägend auf das Ortsbild des Gemeindeteils und das damit verbundene „Image“ sogar auf das gesamte Gemeindegebiet aus.

Östlich der heutigen Ortsmitte entstanden in den 1930er Jahren verschiedene Siedlungsteile, die sich als so genannte „Cluster“ zeitlich und räumlich unabhängig voneinander entwickelten. Diese Siedlungen entstanden nicht in Form einer mit Grünwald zusammenhängenden Bebauung, sondern lose als jeweils eigenständige Siedlungsteile „auf der grünen Wiese“. Den Beginn dieser Entwicklung stellten die „Beamstensiedlung“ (1937) und die „Waldecksiedlung“ (1939) dar.

### **2.1.2 Heutige bauliche Strukturen**

Als Ergebnis der Bestandaufnahme wurde das Gemeindegebiet in 61 Teilgebiete gegliedert, die sich in ihrer gestalterischen Ausformung, ihrer historischen Entwicklung, ihrer Nutzung oder

durch ihre bauliche Dichte voneinander unterscheiden oder eine markante, für das Siedlungsgebiet wichtige Stelle beschreiben. Die 61 Teilgebiete der Bestandsaufnahme lassen sich in folgende drei Teilgebiete der Ortsgestaltungssatzung zusammenfassen:

#### Geiseltasteig

Der bauliche Bestand im Geiseltasteig weist ein stark differenziertes Erscheinungsbild auf. Aufgrund der parzellenweisen Realisierung der Heilmann'schen Planungen und der individuellen Ausgestaltung der Gebäude ist eine einheitliche Bewertung der Baustruktur fast nur im Hinblick auf die Nutzung (Wohnen) und die geringe Dichte möglich. Diese wiederum ergibt sich aus den großzügigen Grundstückszuschnitten und dem damit verbundenen hohen Anteil privater Grünflächen. Das stark entwickelte private Grün bestimmt das Ortsbild, obwohl im öffentlichen Raum kaum Grünstrukturen existieren. Diesem Teilgebiet ist neben den extravaganten und modernen Ausformungen villenartiger Bauformen der historische Grünwalder Villenstil zuzuordnen, der - obgleich nur vereinzelt erhalten - prägend für den Ruf der gesamten Gemeinde war.

#### Grünwald

Die um den Ortskern entstandenen Wohnsiedlungen haben nach und nach das Gemeindegebiet im mittleren und südlichen Bereich gefüllt. Die Besiedlung fand nicht entlang der Erschließungsachsen, sondern relativ zusammenhanglos auf den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen statt. Den jeweiligen Siedlungen ist jedoch oftmals eine gewisse Eigenständigkeit und Einheitlichkeit zuzuordnen, naturgemäß insbesondere dort, wo ein eigener Bebauungsplan aufgestellt wurde. Insgesamt ist im Teilgebiet „Grünwald“ mit wenigen Ausnahmen eine sehr kleinteilige Baustruktur vorzufinden. Einen eigenständig gewerblichen Charakter mit entsprechenden Gebäudeausformungen haben die Straßenrandbebauungen entlang der Südlichen Münchner Straße und der Tölzer Straße entwickelt. Darüber hinaus nehmen die schulischen und sportlichen Einrichtungen nördlich des Ortskerns eine Sonderstellung innerhalb des Teilgebiets „Grünwald“ ein.

#### Ortsmitte

Der Ortskern Grünwalds mit dem Oberen Dorf, dem Unteren Dorf und den Höfen bei der Kirche mit der Burg Grünwald ist noch heute als solcher zu erkennen. Jedoch sind die dörflichen Strukturen durch Planungen und Nutzungen der Neuzeit überlagert. Dies spiegelt sich besonders in den nutzungsspezifischen Gebäudehöhen und in größeren Gebäudedimensionen wider. Der Ortskern ist das ökonomische Zentrum der Gemeinde und stellt zentrale öffentliche Einrichtungen wie Rathaus und Bürgerhaus mit Altenheim. Einige der ursprünglichen Bauernhöfe sind erhalten und unter Denkmalschutz gestellt worden.

### **2.1.3 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung der Baustruktur im gesamten Gemeindegebiet weist eine von Norden nach Süden leicht steigende Tendenz auf. Während im Norden überwiegend eingeschossige Gebäude (oftmals mit Dachausbau) zu finden sind, so steigen sie im Süden auf überwiegend zweigeschossige Gebäude (mit und ohne Dachausbau). Lediglich im Ortsmittebereich konzentrieren sich einige höhere Gebäude mit drei und mehr Vollgeschossen. Im Wesentlichen aber präsentieren sich die Gebäudehöhen der Gemeinde äußerst homogen.

#### **2.1.4 Historische Grünstrukturen**

Die Siedlungsteile Grünwald, Geiseltasteig und Wörnbrunn entstanden auf drei Rodungsinseln der sie umgebenden Waldflächen. Die zwischen Geiseltasteig und Grünwald liegende Waldzunge wurde mit zunehmender Siedlungstätigkeit (Heilmann) großteils gerodet. Die Flächen um den Ortskern Grünwald unterlagen mit Ausnahme des Isarhangs einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

#### **2.1.5 Heutige Grünstrukturen**

Der Baumbestand in seiner heutigen Form ist im Teilgebiet „Grünwald“ erst im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung Grünwalds entstanden, da die Flächen ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Waldflächen, insbesondere im Bereich des Geiseltasteigs, wurden im Zuge der Besiedlung z.T. gerodet. Der nicht im Geltungsbereich der Satzung befindliche Bereich des Forsthauses Wörnbrunn blieb nahezu unverändert.

Grünbereiche in Form von unbebauten Freiflächen existieren innerhalb des Gemeindegebietes nur vereinzelt (südlich des BRK-Schwesternheims, im Bereich des heutigen Golfübungsplatzes, im Bereich der Schul- und Sportflächen, am Perlacher Hang und im Bereich des Grünwalder Freizeitparks). Grünbestand im öffentlichen Raum ist bis auf wenige Ausnahmen (z.B. im Bereich der neu ausgebauten Laufzorer Straße und Wörnbrunner Straße) fast nirgends vorhanden. Trotzdem vermittelt das Ortsbild einen sehr durchgrünten Eindruck, hier profitiert es eindeutig von dem hohen Anteil privaten Grüns.

### **2.2 Bestandteile der Begründung**

Die im Zuge der Rahmenplanung erbrachten Leistungen sind Bestandteil dieser Begründung. Dabei handelt es sich um folgende Leistungen:

- Broschüre zur historischen Entwicklung Grünwalds, Stand 22.09.2003
- Broschüre zu den typologischen Merkmalen Grünwalds, Stand 22.09.2003
- Fotografische Bestandsaufnahme aller Straßenräume Grünwalds, Stand 22.09.2003
- Plan „Bestand und Kommentierung Maßstab 1:2.500“, Stand 22.09.2003
- Maßnahmenkatalog der zu formulierenden Bauvorschriften, Stand 18.05.2004

## **3 ALLGEMEINES ZUR ORTSGESTALTUNGSSATZUNG**

### **3.1 § 1 Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung umfasst das Gemeindegebiet Grünwald.

Ausgenommen sind das Bavaria Filmgelände, der Isarhang und die Isar, der Gasteig sowie die Ortsteile Brunnhaus, Oberdill, Wörnbrunn und die daran angrenzenden Forstgebiete. Gründe:

Das Bavaria-Filmgelände stellt in Bezug auf die Nutzung und die Gestaltung der Gebäude einen eigenständigen, klar abgegrenzten Bereich dar. Die Entwicklung des Filmgeländes bedarf einer gesonderten Planung, die dortige Entwicklung kann sinnvollerweise nicht im Rahmen einer Ortsgestaltungssatzung geregelt werden. Der Gasteig sowie die Ortsteile Brunnhaus, Oberdill und Wörnbrunn sollen aufgrund ihrer Lage in landschaftlich sensiblen Bereichen in ihrer derzeitigen Form erhalten werden, bauliche Entwicklungen sind nicht geplant. Deshalb bleiben auch diese Bereich von der Ortsgestaltungssatzung ausgenommen.

Im Rahmen der Ortsgestaltungssatzung erfolgt eine Gliederung des verbleibenden Geltungsbereiches in die drei Teilgebiete

- Geiseltasteig
- Grünwald
- Ortsmitte.

Im Zuge der Arbeiten zur Ortsgestaltungssatzung erwies es sich als sinnvoll und bezogen auf das gestalterische Ziel als ausreichend, die 61 Teilgebiete der Bestandsaufnahme zu den oben genannten drei Teilgebieten zusammenzufassen. Es werden nach Teilgebieten differenzierte gestalterische Festsetzungen formuliert, soweit dies zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes notwendig ist.

Aufgrund ihrer Eigenart werden darüber hinaus die Tölzer Straße und die Südliche Münchner Straße als Teilbereiche des Teilgebiets Grünwald festgesetzt. In diesen Bereichen sind vor allem gewerbliche Nutzungen ansässig, deren Bandbreite sich über gastronomische Einrichtungen und Büronutzungen bis hin zu Discountmärkten, Tankstellen und Autohäusern erstreckt. Durch die Eingrenzung dieser Teilbereiche reagiert die Ortsgestaltungssatzung auf die spezifische Nutzungsstruktur und die daraus resultierende gestalterische Ausprägung der dortigen Gebäude und Freiräume.

Die Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

### **3.2 § 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Für zahlreiche - z.T. sehr kleinteilige - Teilbereiche des Gemeindegebiets existieren bereits Bebauungspläne. Teilweise enthalten sie spezielle Regelungen zur Ortsgestaltung. Sie sind regelmäßig auf die spezifischen Bedürfnisse des jeweiligen Bauquartiers zugeschnitten. Demgegenüber muss die Ortsgestaltungssatzung zwangsläufig generalisieren. Das kann dort, wo bereits qualifizierte Anforderungen an die Baugestaltung getroffen sind, im Sinne der mit der Satzung verfolgten Ziele kontraproduktiv sein. Im Übrigen macht die Ortsgestaltungssatzung eine quartiersbezogene „Feinsteuerung“ auch künftig nicht entbehrlich.

Soweit also rechtsverbindliche Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen bestehen **und** Festsetzungen zur Ortsgestaltung enthalten, soll es daher bei den dortigen Anforderungen bleiben. Dies gilt auch für Bebauungspläne und andere, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erlassene, städtebauliche Satzungen, die **nach** Erlass dieser Satzung in Kraft treten.

Die Ortsgestaltungssatzung dient demgemäß der Sicherung und Steuerung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und somit dem Erhalt des typischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes vor allem in den Gebieten, für die entweder gar kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht sowie für solche Bereiche, in denen zwar ein Bebauungsplan besteht, es aber an Gestaltungsvorschriften fehlt.

## **4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

### **4.1 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **4.1.1 § 3 Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke**

Abgestimmt auf die Eigenheiten der jeweiligen Teilgebiete legt die Satzung verschiedene Wand-, First- und Geschosshöhen als Obergrenzen fest. Dabei wurden die Rahmenvorgaben bewusst großzügig gehalten, um einerseits individuelle Lösungen zuzulassen, andererseits aber groben Fehlentwicklungen, bezogen auf das Ortsbild, entgegen zu wirken.

##### **4.1.1.1 Höhenfestsetzung Geiseltasteig**

Der Grünwalder Villenstil, obwohl in Bezug auf das gesamte Teilgebiet nur in untergeordneter Zahl erhalten, gab Anstöße für moderne Interpretationen und prägt in Zusammenhang mit den damals festgelegten Grundstücksgrößen das Ortsbild des Geiseltasteigs nachhaltig. Deshalb kommt dem Erhalt und der Förderung dieses Gebäudetypus, der seinen Ursprung in den Planungen zur so genannten „Heilmannsiedlung“ hat, eine besondere Bedeutung zu.

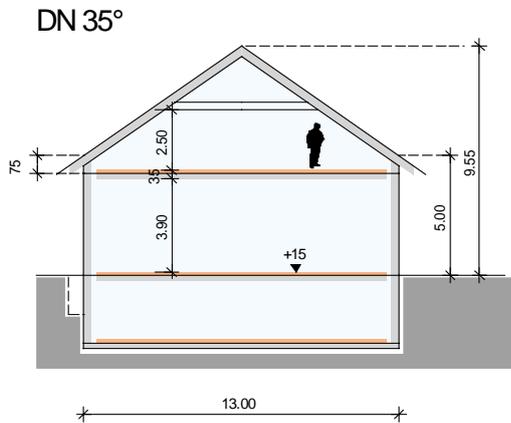
Die Planungen der Heilmann'schen Siedlungsgesellschaft gaben den entscheidenden Impuls zur Entwicklung des Geiseltasteigs. Sie sahen für das gesamte Gebiet kleinere Blockhütten und villenhafte Bebauungen vor, für die der Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen traf:

- eine Mindestgrundstücksgröße von einem Tagwerk (3.407 m<sup>2</sup>)
- 2/3 der Grundstücksfläche dürfen nicht überbaut werden
- ein Grenzabstand von mind. 5 m ist einzuhalten
- zu flache Dachneigungen sind zu vermeiden

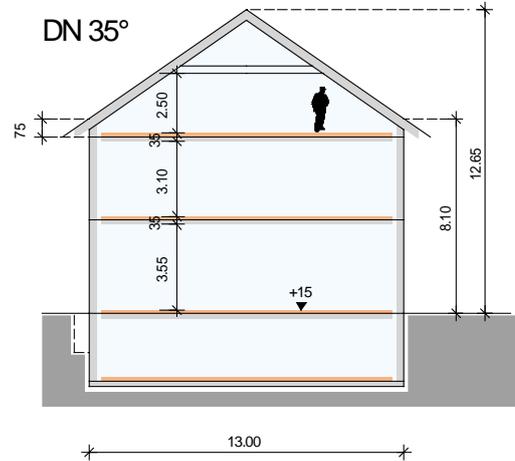
In der baulichen Umsetzung bildeten sich auf Grundlage der damaligen Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude folgende Merkmale heraus: besonders große Geschosshöhen, die Ausbildung eines Sockelgeschosses und relativ steile Dächer (teilweise als Mansarddach). Beispiele hierfür sind in der im Rahmen der Bestandsaufnahme erstellten Broschüre zur Gebäudetypologie zu finden.

Die Satzung nimmt die Besonderheit des Teilgebiets auf und legt entsprechende Wand- und Firsthöhen fest, die z.B. bei zweigeschossiger Bauweise bei 8,10 m (Wandhöhe) und 12,65 m (Firsthöhe) liegen. Auch die Festsetzung zur Höhe der Kellerrohdecke bis zu 1,00 m über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände entspricht der gestalterischen Zielsetzung, die Merkmale des Grünwalder Villenstils zu erhalten bzw. zu entwickeln.

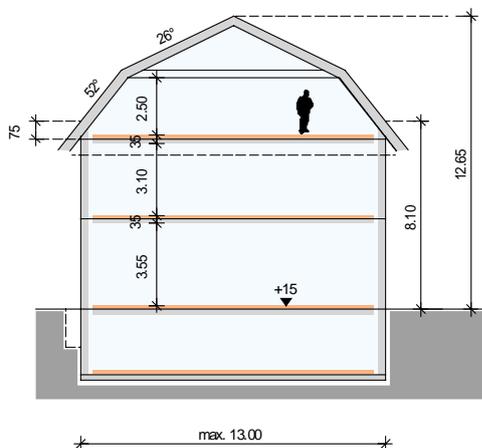
Beispiel: eingeschossiger Baukörper



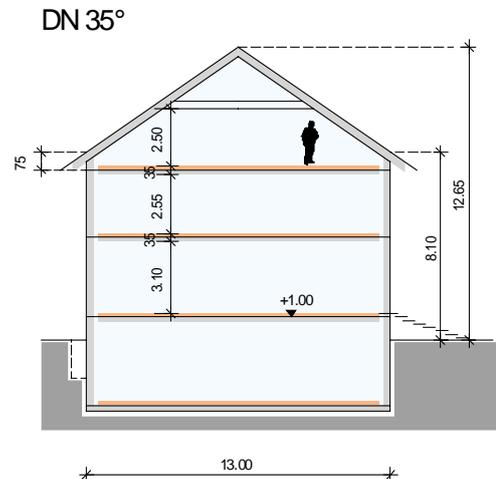
Beispiel: zweigeschossiger Baukörper



Beispiel: mit Mansarde



Beispiel: Erhöhung der Rohdeckenoberkante

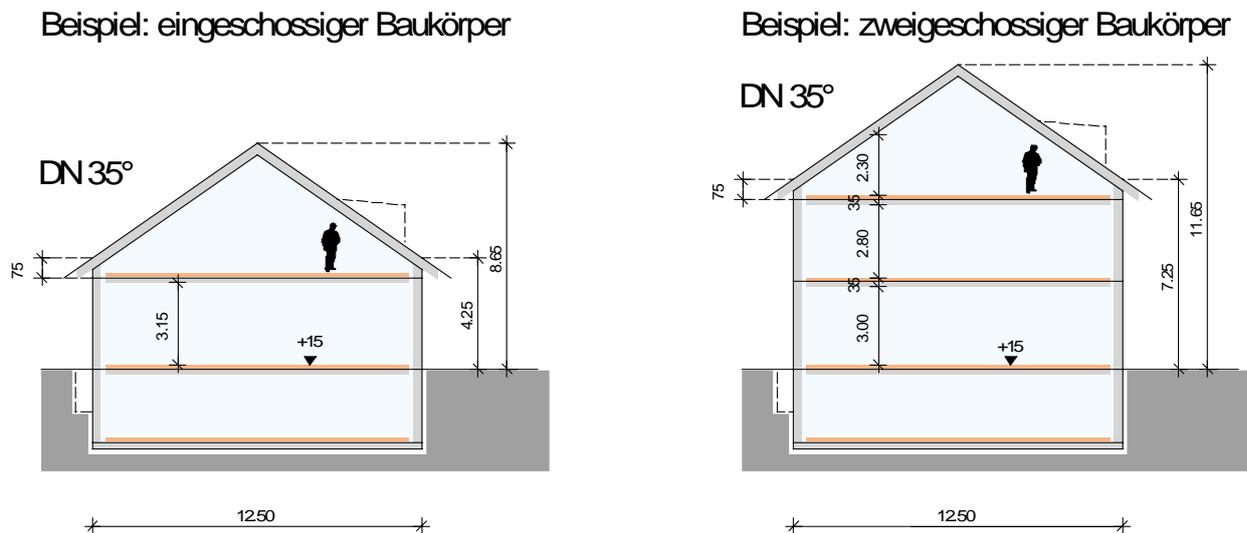


#### 4.1.1.2 Höhenfestsetzung Grünwald

Die Bebauung des Teilgebiets „Grünwald“ unterscheidet sich in Hinblick auf den Maßstab der Bebauung deutlich von der des Geiseltagebaus. Hier ist eine erheblich kleinteiligere Bebauung vorzufinden, was sich in wesentlich kleineren Grundstücken begründet und in niedrigeren Geschoss-, Wand- und Firsthöhen sowie in geringeren Gebäudelängen ausdrückt.

Die Besiedelung Grünwalds begann in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Den Grundstein der Besiedelung dieses Teilgebiets legten die „Beamstensiedlung“ (1937) und die „Waldecksiedlung“ (1939), die jenseits der Ortsmitte und des Geiseltasteig auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden (s.a. Bestandsaufnahme). Sie gaben den Maßstab für weite Teile des Teilgebiets „Grünwald“ vor und prägen bis heute die städtebauliche Struktur.

Die Festsetzung der, bezogen auf das Gemeindegebiet etwas niedrigeren Wand- und Firsthöhen nimmt die Eigenart des Teilgebietes auf. Die festgesetzten Höhen bewegen sich bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 7,25 m (Wandhöhe) und 11,65 m (Firsthöhe). Auch bei künftigen Baumaßnahmen soll die Kleinteiligkeit gewahrt werden, um das für das Teilgebiet „Grünwald“ typische Ortsbild zu erhalten.



#### 4.1.1.3 Höhenfestsetzung Ortsmitte sowie Teilbereiche Südliche Münchner Straße und Tölzer Straße

In der Ortsmitte sowie in den Teilbereichen Südliche Münchner und Tölzer Straße haben sich verstärkt gewerbliche Nutzungen entwickelt. Die Ortsmitte stellt somit nicht nur den ältesten Ortsteil, sondern auch das ökonomische Zentrum der Gemeinde dar.

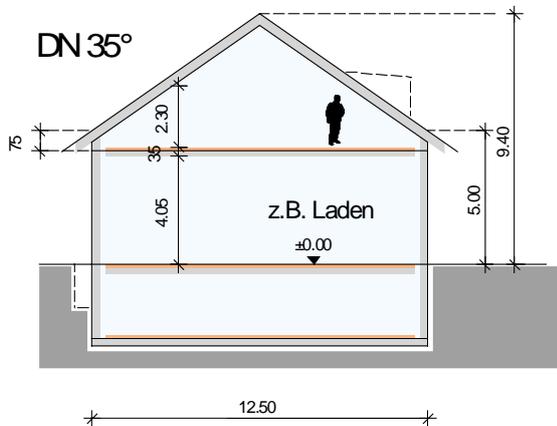
Dennoch unterscheidet sich die Ortsmitte deutlich von der Südlichen Münchner und der Tölzer Straße. Aufgrund ihres dörflichen Ursprungs gliedert sich die Ortsmitte in das Obere Dorf („Eierwiese“), das Untere Dorf (Marktplatz) und die Höfe bei der Kirche mit der Burg Grünwald. Als landwirtschaftliche Siedlung war sie in ihrer Bebauungsstruktur durch Bauernhöfe mit Stallungen und Scheunen geprägt. Die historische Gliederung ist in der Ortsmitte noch heute erkennbar (s.a. Bestandsaufnahme). Jedoch hat sich ihre Nutzungsstruktur hin zum wirtschaftlichen und administrativen Zentrum der Gemeinde Grünwald gewandelt. Neben dem

Rathaus und dem Bürgerhaus finden sich hier verschiedene gastronomische Angebote sowie kleinere und größere Läden.

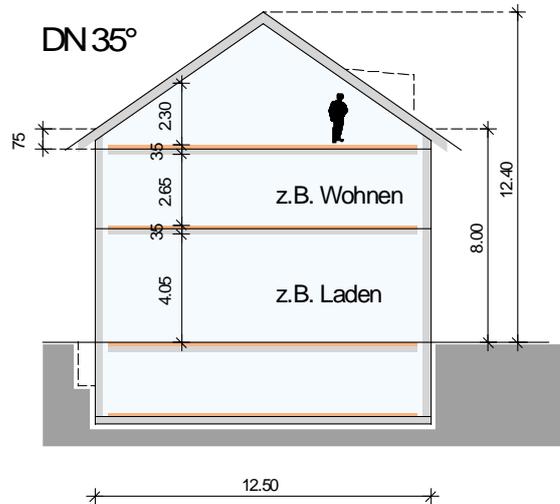
In den Teilbereichen Südliche Münchner und Tölzer Straße hingegen haben sich großflächigere, gewerbliche Nutzungen entwickelt. In der Südlichen Münchner Straße sind im Laufe der Zeit und meist ohne übergeordnete Planungsinstrumente flächen- und zum Teil emissionsintensive Betriebe (z.B. Tankstellen) sowie Nutzungen, die von einer hohen Verkehrsfrequenz abhängig sind (z.B. Drive-in-Restaurants, Tankstellen und Autohäuser) entstanden. Im Gegensatz hierzu handelt es sich bei der gewerblichen Bebauung an der Tölzer Straße um eine einheitlich geplante und realisierte Gewerbenutzung, die vollständig von einem Unternehmen in Anspruch genommen wird. Diese emissionsarme Büronutzung belastet die umliegenden Wohnnutzungen nicht.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen den Nutzungsstrukturen der Ortsmitte und der Teilbereiche und tragen deren Anforderungen an die Geschosshöhen bzw. die Wand- und Firsthöhen Rechnung. Diese bewegen sich bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 8,00 m (Wandhöhe) und 12,40 m (Firsthöhe).

Beispiel: eingeschossiger Baukörper



Beispiel: zweigeschossiger Baukörper



Die jetzt festgesetzten Höhen entsprechen ganz überwiegend den Bestandsbauten in allen drei Teilbereichen. Die Ortsgestaltungssatzung greift daher in den Bestand nur in sehr geringem Umfang ein. In diesem Sinne betroffen sind in erster Linie „Ausreißer“, bei denen der Eingriff aus der Sicht der Gemeinde verhältnismäßig ist. Zunächst bleibt der Bestandsschutz der betreffenden Bauten unberührt. Auf lange Sicht sollen sich aber auch diese Ausreißer in die ortsgestalterischen Strukturen (wieder) eingliedern.

#### **4.1.2 § 4 Gestaltung von Hauptgebäuden**

##### **4.1.2.1 Festsetzung der max. Baukörperlänge**

Obwohl der Geiseltasteig fast flächig besiedelt ist, vermittelt die Bebauung den Eindruck einer lockeren Baustruktur. Dies ist, trotz der teilweise großen Baukörpervolumen, auf die sehr großen Grundstücke zurückzuführen und die dadurch entstehenden Grün- und Freiflächen.

Dennoch ist auch im Geiseltasteig erkennbar, dass das generelle Ausschöpfen der maximalen Baukörperlänge nach § 22 (2) BauNVO (max. 50 m Baukörperlänge bei offener Bebauung), in Verbindung mit der Verkettung von Hauptbaukörpern durch Nebengebäude teilweise zu geschlossenen Straßenrandbebauungen und der damit verbundenen Verdrängung des privaten Grüns entlang der öffentlichen Straßen führt.

Auch im Teilgebiet „Grünwald“ wird das Ortsbild durch eine sehr lockere, durchgrünte Bebauungsstruktur charakterisiert. Zwar sind die Grundstücke wesentlich kleiner, jedoch hält sich die Baustruktur an den Maßstab der Grundstücke und lässt meist ausreichend Raum für Begrünungen entlang öffentlicher Straßen.

Maßstabsbildend wirken hier vor allem die „Beamten- und die „Waldecksiedlung“, die den Auftakt zur Besiedelung Grünwalds darstellten. Ihre städtebauliche Struktur wird durch geringe Grundstücksgrößen und eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern charakterisiert. Vereinzelt sind auch Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser zu finden.

In beiden Teilgebieten stellen Großformen die Ausnahme dar. Trotz verschiedener Maßstäbe ist beiden Teilgebieten die offene Bauweise gemein.

Die Festsetzung entspricht der Besonderheit beider Teilgebiete und lässt zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes eine Maximallänge der Baukörper von künftig 30 m zu. Dies erscheint ortsgestalterisch ausreichend, zumal nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Grünwald) in den genannten Bereichen ohnedies nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig sind. Deswegen ist auch diese Regelung aus der Sicht der Gemeinde vor dem Hintergrund der hervorgehoben zu beachtenden Eigentümerinteressen im Lichte der angestrebten Ziele der Satzung verhältnismäßig.

In der Ortsmitte sind größere Baukörperlängen vorzufinden. Zum einen ist dies historisch begründet durch die ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfe, die großformatiger sind als reine Wohnbebauung. Zum anderen sind die ehemaligen Hofstrukturen inzwischen mit gewerblichen Nutzungen gefüllt, die ebenfalls größere Bauformen benötigen.

Deshalb gilt die Festsetzung der maximalen Baukörperlänge nicht für die Ortsmitte und ebenfalls nicht für die Teilbereiche Südliche Münchner und Tölzer Straße. Ziel ist es, die Funktion der Ortsmitte und der Teilbereiche als öffentliche und wirtschaftliche Zentren der Gemeinde durch entsprechende gestalterische Festsetzungen zu erhalten und zu stärken.

#### **4.1.2.2 Trauf- und Firstlinie**

Die Festsetzungen zur Anordnung der Firstlinie sowie zur Ausbildung einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie entsprechen der historisch gewachsenen Bautradition und damit dem bestehenden Ortsbild. Demnach soll ein First entlang der Längsrichtung eines Gebäudes und nicht quer dazu angeordnet werden (siehe z.B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude). Dies führt zu einer angemessenen Proportion des Daches in Bezug auf den Gebäudequerschnitt.

Gerade in diesem Bereich waren in der Vergangenheit und sind bis heute deutliche Fehlentwicklungen feststellbar, die ortsgestalterisch nicht hinnehmbar waren.

Durch die Festsetzung einer durchgehenden First- und Trauflinie soll den Fehlentwicklungen entgegengewirkt und sichergestellt werden, dass ein Dach als Ganzes wahrgenommen werden kann und nicht in Einzelteile zerfällt. Es soll verhindert werden, dass durch willkürliche Versprünge der First- und Trauflinie die Dachform, die Geschosszahl des Gebäudes und die Stellung des Gebäudes verfremdet werden. Eine klare Trennlinie zwischen Hauptbaukörper und Dach soll erkennbar bleiben.

Quergiebel sind eigenständige Gebäuteile, weshalb sie die Trauflinie durchbrechen dürfen. Sie müssen die Firstlinie unterschreiten, weil sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen sollen. Das wiederum wird durch die Regelungen zur Dachgestaltung (§ 5 der Satzung) angestrebt.

Die Anzahl wird auf einen Quergiebel je Gebäudeseite beschränkt, damit die Gestaltung des Hauptgebäudes und nicht die der untergeordneten Bauteile die Gestaltung des gesamten Gebäudes dominiert.

### **4.1.3 § 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock**

#### **4.1.3.1 Dachform Geiseltasteig und Grünwald**

Die Gestaltung der Gebäude des Geiseltasteigs und teilweise auch Grünwalds ist besonders im Bereich der Dachgestaltung sehr vielfältig ausgeprägt. Hierdurch entsteht ein wechselvolles Bild, das von großer Individualität geprägt ist und dem die Gemeinde Grünwald u.a. ihren Ruf als individueller Wohnstandort verdankt.

Im Geiseltasteig führte die grundstückswise Realisierung über einen relativ langen Zeitraum zu sehr unterschiedlichen Dachformen bei dennoch hohem Qualitätsanspruch an die Gestaltung.

Im Teilgebiet „Grünwald“ ging die Besiedlung überwiegend quartiers- bzw. gebietsweise voran. In so genannten „Clustern“ entwickelten sich eigenständige, abgeschlossene Bereiche, ohne zeitlich und räumlich miteinander in Verbindung zu stehen. Diese Bereiche sind zwar in sich

relativ einheitlich ausgeführt, dennoch bestehen Unterschiede von Quartier zu Quartier und zur „füllenden“ Bebauung zwischen den jeweils einheitlich angelegten Quartieren.

Deswegen verzichtet die Ortsgestaltungssatzung auf die Festsetzung bestimmter Dachformen und die Festschreibung enger Grenzen bezüglich der Dachneigung in den Teilgebieten Geiseltal und Grünwald. Sie trägt damit auch den Belangen der Grundstückseigentümer Rechnung. Unverhältnismäßige Eingriffe in Eigentümerpositionen - vor allem in Bestandsbauten - sollen soweit wie möglich vermieden werden.

#### **4.1.3.2 Dachform Ortsmitte**

Die Ortsmitte, als dörflicher Ursprung der Gemeinde Grünwald, ist bezüglich der Dachformen einheitlicher als die Teilgebiete Geiseltal und Grünwald ausgeprägt. Die Dachform der Gebäude folgte hier ihrer zumeist landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch villenartige Gebäude - zumeist in Form von (Ausflugs-) Lokalen - waren seit der Anbindung an die Straßenbahn im Jahre 1910 vorzufinden. Zusammenfassend können daher schuppengedekte Sattel- und Walmdächer als die für die Ortsmitte typischen Dachformen bezeichnet werden. Sie werden zur Erhaltung und Entwicklung der Eigenart des Teilgebietes festgesetzt.

Die vorhandenen abweichenden Bauformen der neueren Zeit werden nicht als prägend angesehen und sollen nicht zur Grundlage der Ortsbildgestaltung gemacht werden. Die größere Mindestdachneigung als in den Teilgebieten Geiseltal und Grünwald reagiert auf die festgesetzte Dachdeckung, die Farbfestlegung folgt den historischen Vorbildern, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Teilgebiets sicherzustellen.

#### **4.1.3.3 Ausschluss von Dacheinschnitten und Laternendächern**

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) werden ausgeschlossen, weil sie keine traditionelle Form der Dachgestaltung in Grünwald darstellen und daher nicht typisch für das Ortsbild sind. Außerdem ginge die notwendige Breite gut nutzbarer Dacheinschnitte über das Maß der zulässigen Dachgauben hinaus, was einen zu starken Eingriff in die Gestaltung der Dächer bedeuten würde (s.a. Dachaufbauten).

Laternendächer werden ausgeschlossen, da diese Dachform im Gemeindegebiet kaum vorzufinden und daher untypisch für das Ortsbild ist. Ebenso wenig wird diese Dachform von der Gemeinde als gestalterische Zielvorstellung für die künftige Entwicklung Grünwalds angestrebt.

Soweit diese Dachformen als Bestand bereits heute vorzufinden sind, hält die Gemeinde dies für - zum Teil auffallende - ortsgestalterische Fehlentwicklungen, denen künftig entgegengewirkt werden soll. In diesem Fall müssen die Eigentümerinteressen hinter den Belangen einer ortsbildverträglichen Baugestaltung zurücktreten.

#### **4.1.3.4 Dachaufbauten**

Im Gegensatz zur flexiblen Festsetzung der Dachform werden die Festsetzungen zu Dachaufbauten präziser formuliert. Ziel ist es, dass ein Dach – unabhängig von der gewählten Dachform – eindeutig als eigenständiges und als ein in Gänze ablesbares und dominierendes Gestaltungselement in Erscheinung tritt.

Dachaufbauten sind nur als Gaube oder Quergiebel zulässig, weil dies die Dachaufbauten sind, die typisch für das Ortsbild Grünwalds sind. Sie sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, da aus konstruktiven Gründen bei niedrigeren Dachneigungen übergroße Proportionen des Dachaufbaus bezogen auf das Hauptdach des Gebäudes entstehen.

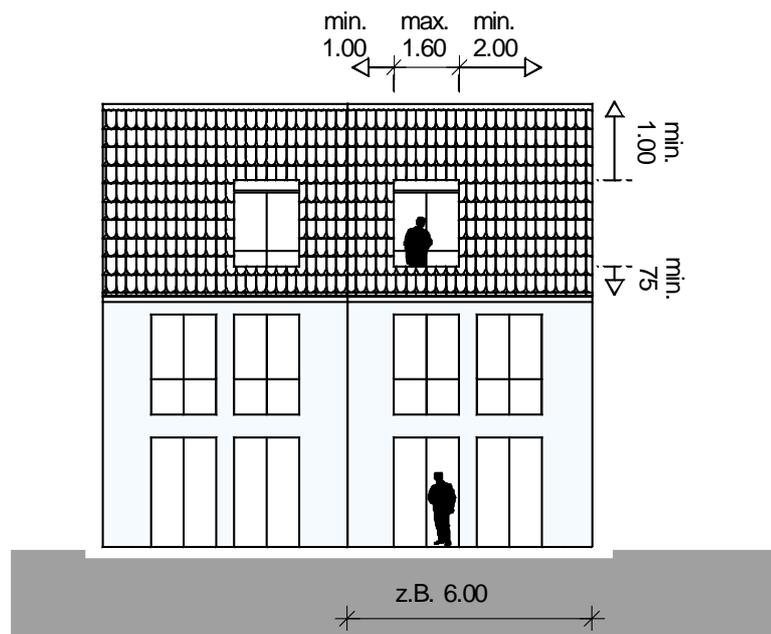
Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen sich in Höhe, Breite und Anzahl harmonisch in die Dachfläche einfügen, damit die Gestaltung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt oder unkenntlich gemacht wird. Dabei ist sich die Gemeinde der Schwierigkeit bewusst, die sich aus dem Tatbestandsmerkmal des „harmonischen Einfügens“ ergibt. Sie hält die Anforderung aber noch für hinreichend bestimmt. Im Kern geht es darum, dass auch bei den Dachaufbauten und bei der Anordnung von Dachflächenfenstern die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden. Es soll damit vermieden werden, dass die Dachflächen durch Dachaufbauten und/oder Dachflächenfenster „zerrissen“ werden.

Letztlich aus dem gleichen Grund muss der Abstand von Gauben, Quergiebeln sowie von Dachflächenfenstern untereinander mindestens 1,00 m betragen. Darüber hinaus dürfen sie nicht aneinandergesetzt werden, damit die Addition der genannten Elemente die Gestaltung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt oder unkenntlich macht.

Gauben, Quergiebel und Dachflächenfenster müssen sich dem Hauptdach in Bezug auf ihre Lage und Größe unterordnen, weshalb Mindestabstände zu Traufe, Ortgang und First sowie eine maximale Breite von Gauben festgesetzt werden.

Die Summe aller Dachbelichtungselemente einschließlich von Dachflächenfenstern wird beschränkt, damit die Gestaltung des Hauptdaches nicht ihre dominierende bzw. prägende Rolle verliert.

### Grafik zu Gaubengestaltung



#### 4.1.3.5 Kniestock

Die Beschränkung der maximalen Kniestockhöhe bezweckt, dass die Proportionen, und hier insbesondere das Verhältnis von Wandhöhe zu Dach, den traditionellen Bauformen und damit dem weitgehend vorhandenen und dem für die Zukunft angestrebten Ortsbild bezogen auf die Gestaltung der Gebäudeproportionen entspricht. Darüber hinaus soll aus gestalterischen Gründen durch die Festsetzung die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass Dachgauben die Trauflinie nicht durchbrechen müssen (s.a. Dachaufbauten).

#### 4.1.3.6 Nutzung der Solarenergie

Die Nutzung der Solarenergie durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen soll durch gestalterische Festsetzungen geregelt werden, damit die Anlagen die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

Deshalb sind die Anlagen allgemein zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert werden. Wenn sie auf der Dachfläche aufgeständert werden sollen, können sie nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere Gründe der Bau- oder Ortsbildgestaltung nicht entgegenstehen. Ob solche besonderen Gründe vorliegen, ist jeweils bezogen auf das konkrete Bauquartier zu prüfen.

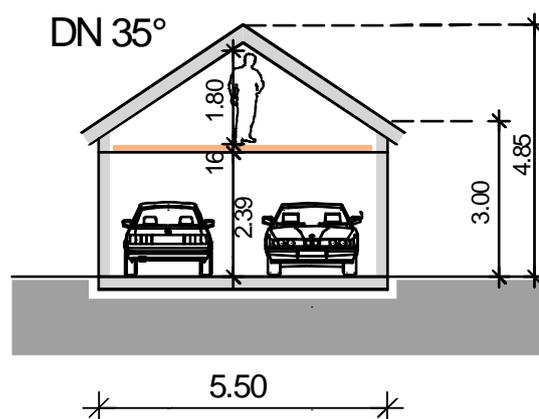
#### 4.1.4 § 6 Nebengebäude, untergeordnete Nebenanlagen und Garagen

##### 4.1.4.1 Gestaltung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen

Die Beschränkung der maximalen Wand- und Firsthöhen von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen gewährleistet, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und bezüglich ihrer Größe und Proportion in das Orts- und Straßenbild einfügen.

Die maximal zulässige Dachneigung ist nach Teilgebieten gegliedert, um die Gestaltung dieser Anlagen an die der Hauptgebäude anzupassen.

Schemaschnitt  
Garage



#### **4.1.4.2 Art und Umfang der Dachfenster**

Die Festsetzung zu Art und Umfang der Dachfenster soll im Zusammenspiel mit den vorgenannten Festsetzungen den Charakter der Garagen, Nebengebäude und untergeordneten Nebenanlagen als solche unterstreichen. Die Anlagen sollen sich nicht durch eine übermäßige Dachgestaltung in den Vordergrund drängen. Die Beschränkung auf liegende Dachfenster verhindert eine Überfrachtung der Dächer der Garagen, Nebengebäude und untergeordneten Nebenanlagen durch Dachaufbauten und schafft hierdurch ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit.

Die maximal zulässige Gesamtsumme der Flächen aller Dachfenster einer Anlage (0,60 m<sup>2</sup> - das entspricht immerhin einer Belichtungsfläche von 1,00 x 0,60 m) kann auf mehrere Gebäudeseiten oder -teile verteilt werden. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass in der Regel auch größere Gebäude oder zusammenhängende Gebäudegruppen ausreichend belichtet werden können.

## **5 ZUFAHRTEN, ABGRABUNGEN, EINFRIEDUNGEN, LEITUNGEN**

### **5.1 § 7 Zufahrten**

Durch die Festsetzung einer Begrünung der Zufahrten benachbarter bzw. angebauter Garagen soll verhindert werden, dass es in diesen Fällen zu einer Addition befestigter Flächen und hierdurch zu einer Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung kommt. Durch die Festsetzung werden zu lange, nicht begrünte Abschnitte im Straßenraum vermieden. Somit bleibt ein begrünter Eindruck im öffentlichen Raum auch bei einer baulichen Verdichtung erhalten.

Die Festsetzung der Wasserdurchlässigkeit von Stellplatzflächen und Garagenzufahrten einschließlich der in diesem Zusammenhang festgesetzten Pflanzung heimischer Laubbäume soll verhindern, dass sich großflächige unbegrünte Flächen negativ auf das Ortsbild auswirken.

### **5.2 § 8 Abgrabungen**

#### **5.2.1 Veränderung des natürlichen Geländes**

In Ergänzung der Festsetzungen zu Vorgärten aus den dort genannten Gründen und zum Schutz der natürlichen Landschaft und der bestehenden Topographie sind Abgrabungen und Aufschüttungen allgemein unzulässig. Eine Ausnahme stellen die für die Abwasserbeseitigung notwendigen Geländebewegungen dar. Mit dieser Regelung wird aus der Sicht der Gemeinde gleichzeitig dem Belang eines hinreichenden Nachbarschutzes - gleichsam als Nebeneffekt - Rechnung getragen.

Die Festsetzung soll die bestehenden Grün- und Freiflächen sichern und in ihrer gestalterischen Bedeutung für das Orts- und Straßenbild bewahren. Die Proportionen der Gebäude sollen in Bezug zum gewachsenen Gelände stehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich in ihrer optischen Wahrnehmung im Einklang mit der Geschoszahl befinden.

### **5.2.2 Ausnahmen**

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sich das Maß der Abgrabung nicht negativ auf die Gebäudegestaltung bzw. die Wahrnehmung des Gebäudes (Gebäudehöhe) auswirkt. Ebenso wenig darf die Begrünung entlang öffentlicher Straßenräume zum Nachteil der Straßenraumgestaltung in Mitleidenschaft gezogen werden.

Aus diesen Gründen werden die Gebäudeseiten, an denen das Gelände ausnahmsweise abgegraben werden darf sowie die Ausdehnung der Abgrabungen (in absoluten Zahlen und in Bezug auf die Gebäudelänge) beschränkt. Darüber hinaus ist aus Gründen des Nachbarschutzes bzw. der dortigen Bepflanzung und der vorhandenen Einfriedungen ein Mindestabstand zu den seitlichen sowie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen einzuhalten, zudem soll aus gestalterischen Gründen der Bezug des Gebäudes zum gewachsenen Gelände auf dem eigenen Grundstück an allen Gebäudeseiten wahrnehmbar bleiben

### **5.3 § 9 Einfriedungen**

Den Einfriedungen kommt als Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum in gestalterischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Sie können durch eine entsprechende Gestaltung abschirmend oder offen wirken, was das Orts- und Straßenbild maßgeblich mitbestimmt. Darüber hinaus können sie entsprechend ihrer jeweiligen formalen oder handwerklichen Ausprägung als Bestandteil oder als Fremdkörper bezogen auf das Hauptgebäude wahrgenommen werden.

Die Festsetzungen sollen eine in Form, Höhe, Material- und Farbwahl sowie ihrer handwerklicher Ausführung auf die Gebäudefront und die Straßenraumgestaltung abgestimmte Gestaltung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sich in ihrer Gestaltung widersprechende Einfriedungen im Straßenverlauf vermieden werden. Einige bezüglich des Orts- und Straßenbildes untypische und für die Zukunft unerwünschte Materialien (z.B. Stacheldraht) sind allgemein unzulässig.

Darüber hinaus sind bestimmte Einfriedungsformen (Mauer und Wände) und die Höhe von Einfriedungen nach Staats- und Kreisstraßen sowie nach Wohnstraßen gegliedert. Dies soll dem jeweiligen Schutzbedürfnis entlang öffentlicher Straßenräume und der räumlichen Qualität bezogen auf die Straßenraumquerschnitte Rechnung tragen.

Die Gemeinde ist sich in diesem Zusammenhang des Umstandes bewusst, dass schon heute zahlreiche Einfriedungen den jetzt aufgestellten Anforderungen nicht gerecht werden. Sie versteht die Regelung ausdrücklich als Antwort darauf. Den nicht zu leugnenden Fehlentwicklungen soll für die Zukunft ausdrücklich entgegengewirkt werden. Die Gemeinde ist dazu berechtigt, eine solche Zäsur zu setzen.

### **5.4 § 10 Leitungen**

Die Übertragungsanlagen sonstiger Art (Telefonkabel, Stromversorgungsanlagen), sind unterirdisch zu verlegen, damit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

## **6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **6.1 Abweichungen**

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind u.a. zulässig, wenn:

- dies für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (gewerblich genutzte bauliche Anlagen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist,
- die Durchführung dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde,
- dies aus besonderen Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung geboten oder vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei können die Ausnahmen mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

Somit kann die Satzung auch auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren. Jedoch darf neben den Interessen der Allgemeinheit und nachbarlichen Interessen auch die Beeinträchtigung der Bau- und Ortsbildgestaltung nicht außer Acht gelassen werden. Die Abweichungen können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden.

Die Gemeinde ist sich dabei des Umstandes bewusst, dass eine Abweichungsmöglichkeit auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde nicht unproblematisch ist. Sie hält die Regelung jedoch deswegen für mit geltendem Recht vereinbar, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine solche Anforderung eng gehalten und ihrerseits bestimmt gefasst sind. Eine willkürliche Handhabung ist damit ausgeschlossen.

Unabhängig davon ergäbe die Regelung auch ohne die Möglichkeit abweichender Anforderungen ihren guten Sinn und ist auch in dieser Form von der Gemeinde ausdrücklich gewünscht.

### **6.2 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld von bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

### **6.3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **7 ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG**

Die hier geregelte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes und der baulichen Anlagen, das Vorhandensein von Garagen und Stellplätzen und deren Gestaltung berühren ganz erheblich das Gemeinwohl. Nach Auffassung der Gemeinde zeigte sich in der Vergangenheit, dass die allgemeinen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung nicht ausreichten, um den Interessen der Allgemeinheit im vorgenannten Sinne gerecht zu werden. Mit dieser Satzung will die

Gemeinde die erkannten Defizite beheben und ihrer Verantwortung für das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild gerecht werden. Im Einzelnen kann insoweit auf die Anlagen zu dieser Begründung verwiesen werden.

Andererseits ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass die mit dieser Satzung getroffenen baugestalterischen Regelungen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bewirken. Inhaltsbestimmungen und Beschränkungen des Eigentums sind nur gerechtfertigt, wenn und soweit sie von dem geregelten Sachverhalt her geboten und in ihrer Ausgestaltung selbst sachgerecht sind. Die Gemeinde sieht sich deswegen in der Verpflichtung, bei der Bestimmung des Eigentums die Belange der Gemeinschaft und die privaten Interessen der Grundstückseigentümer in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

In Abwägung aller Belange - und insbesondere der Eigentümerinteressen - hält die Gemeinde die vorliegende Satzung für eine in diesem Sinne sachgerechte aber auch gebotene Lösung. Sie beruht auf einer umfassenden - in der Anlage dokumentierten - Bestandsaufnahme des ortsgestalterischen „status quo“. Aufbauend darauf hat die Gemeinde - fachkundig unterstützt - einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, um gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich einige der gesteckten Ziele mit Rücksicht - gerade - auf die Belange der Grundstückseigentümer nicht erreichen lassen. Besonders zu bedenken war dabei, dass Eingriffe in ausgeübte Nutzungen möglichst vermieden werden sollen. Zwar löst ein solcher Eingriff durch eine Ortsgestaltungssatzung grundsätzlich Entschädigungspflichten nicht aus. Das macht ihn aber nicht unbeachtlich. Im Gegenteil ist die Gemeinde der Auffassung, dass gerade weil keine Entschädigungsansprüche begründet werden, besondere Anforderungen an solche Eingriffe zu stellen sind. Sie wiegen für den betroffenen Eigentümer besonders schwer. Das führte dazu, dass sich die Gemeinde unverhältnismäßig einschneidender Regelungen enthalten hat. Die in dieser Satzung getroffenen Bestimmungen beschränken sich deswegen auf das aus der Sicht der Gemeinde unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten Unerlässliche.

Die für die jeweiligen Einzelregelungen streitenden Gründe sind vorstehend im Einzelnen dargelegt. In jedem Einzelfall hat die Gemeinde geprüft, ob auch der vorhandene Baubestand unter die Satzung subsumiert werden kann. Das ist ganz überwiegend - abgesehen von ortsgestalterisch unerwünschten „Ausreißern“ - der Fall.

Etwaigen - hier nicht bedachten - Sonderfällen kann über die Abweichensregelung in § 11 Rechnung getragen werden. Dies gilt insbesondere dann, falls die Durchführung der Satzung in besonders gelagerten Einzelfällen eine unbillige Härte zur Folge hätte.

Zusammengefasst hält die Gemeinde diese Ortsgestaltungssatzung für eine ab- aber auch ausgewogene Lösung.

Grünwald, den 31. Juli 2012

.....  
Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister