



Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie die Anzahl von Stellplätzen (Gestaltungssatzung/ GestS)

Präambel

Mit einer starken Ausrichtung auf den Fremdenverkehr und auf das Wohnen kommt dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes in der Gemeinde Ettal höchste Bedeutung zu. Um die bestehenden Qualitäten erhalten zu können, will die Gemeinde deshalb eine Reihe grundlegender Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, der vorhandenen homogenen Dachlandschaft, an die Gestaltung von Freianlagen und Einfriedungen sowie die Ausbildung und Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze festlegen.

Kein Bauvorhaben steht für sich allein, sondern es ist immer ein Baustein im Gefüge des Gesamortes. Die Einhaltung der Regelungen dieser Satzung soll eine harmonische bauliche Entwicklung in der Gemeinde sicherstellen. Es sollen Gebäude/bauliche Anlagen entstehen, die sich durch ihre Gestaltung in die Eigenart der Landschaft, das Ortsbild und die nähere Umgebung einfügen. Mit landschaftstypischen Bauformen und Baumaterialien sollen Häuser sowie bauliche Anlagen entstehen, die der Tradition der Kulturlandschaft Ettals verpflichtet sind.

Die Gemeinde Ettal erlässt daher aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung folgende Satzung.

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet von Ettal, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (3) Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2 - Geländeänderungen, Höhenlage und Höhenentwicklung

- (1) Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- (2) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss muss mindestens 25 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- (3) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen.

§ 3 - Gestaltung Gebäude

- (1) Hauptgebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind als längsgerichtete Baukörper (Verhältnis Breite zu Länge max. 1:1,2) auszuführen.
- (2) Doppelhäuser und Grenzbauten sind jeweils in gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind in einheitlicher Fassadengestaltung mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.
- (3) Außenwände dürfen nur aus verputzten Flächen oder aus Holz bestehen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Glasflächen sind ab 1,00 m Breite symmetrisch zu gliedern und dürfen insgesamt nicht mehr als 50 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Von Wintergärten und Anbauten überdeckte Fassadenflächen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.
- (4) Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen und betonsichtige Stellen mit Holz zu verkleiden.
- (5) Putzflächen sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind auch hell- bis mittelgelbe Farbtöne an Putzfassaden zugelassen. Kunst- und Zierputz mit auffallenden Strukturen ist unzulässig.
- (6) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 26° zulässig. Auf angebauten Nebengebäuden (z.B. Garagen) sind außer Satteldächern auch Pultdächer mit einer Neigung von 7° bis 26° zulässig.
- (7) Der Ersatzneubau, Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, deren Dachneigung von dem festgesetzten Maß abweicht, sind zulässig.
- (8) Der First aller Dächer muss über der Gebäudelängsseite verlaufen.
- (9) Dachgauben oder -einschnitte sind unzulässig.
- (10) Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind ortstypisch auszuführen. Sie müssen waagrecht gemessen auf der Giebelseite mindestens 1,00 m und auf der Traufseite mindestens 0,80 m betragen.
- (11) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter, brauner oder anthrazitgrauer Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Engobierte Dachziegel mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Blechdächer oder eine Deckung in Holzschindeln können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dies aus der Umgebung oder besonderen örtlichen Umständen ergibt.

§ 4 - Gestaltung Solaranlagen

- (1) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind ausschließlich auf (Dachbereich) und an Gebäuden (Fassadenbereich) zulässig. Es ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.
- (2) Solaranlagen sind auf geneigten Dächern nur in und an Dachflächen (als in die Dachfläche integrierte oder dachparallele) Anlagen zulässig; unzulässig ist eine Aufständigung von Solaranlagen.

- (3) Die Module sind farblich einheitlich zu gestalten und an vorhandene Module oder Solaranlagen farblich anzugleichen. Die Module sollen soweit möglich als einheitliche Fläche ohne Lücken gestaltet werden.

§ 5 - Garagen und Stellplätze

- (1) Die Errichtung von Fertiggaragen ist nur zulässig, wenn sie ein Satteldach erhalten. Die Außenwände müssen § 3 (3) der Satzung entsprechen.
- (2) Die Anzahl der Stellplätze oder Garagen hat jeweils den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu entsprechen, sofern in dieser Satzung nichts Anderes festgesetzt wird.
- (3) Für folgende Gebäude wird abweichend von den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) der nachstehende Bedarf an Kfz-Stellplätzen festgesetzt:

1.	Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung	3 Stellplätze
2.	Wohnhäuser mit mehr als 1 Wohnung und sonstige Gebäude mit Wohnungen	
	- je Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
	- je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
	- je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze

- (4) Garagenvorplätze und Stellplätze sind so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen. Erforderlichenfalls ist auf Einfriedungen oder Umpflanzungen ganz oder teilweise zu verzichten.

§ 6 - Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Holzzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m zulässig. Mauern, Sichtschutzwände, Gabionen sowie die Bespannung oder Verkleidung offener Einfriedungen sind unzulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich ist durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min.15 cm zu gewährleisten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als heimische Sträucher und Gehölze auszuführen.
- (2) Die Sichtdreiecke an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen dürfen durch Einfriedungen, Bepflanzung oder die Lagerung von Stoffen nicht eingeschränkt werden.

§ 7 - Gestaltung Freiflächen

- (1) Grundstückszufahrten, Hauszugänge und Stellplätze sind unversiegelt, mit Bodenbelägen von min. 50 % Wasserdurchlässigkeit anzulegen.
- (2) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

§ 8 - Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 - Abweichungen

Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen nach Maßgabe des Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 10 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



(Siegel)

Ettal, 13.09.2023

Vanessa Voit, Erste Bürgermeisterin



Satzung zur Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie die Anzahl von Stellplätzen (Gestaltungssatzung/ GestS)

Die Gemeinde Ettal erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung folgende Änderungssatzung.

§ 1

§ 5 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Für folgende Gebäude wird abweichend von den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) der nachstehende Bedarf an Kfz-Stellplätzen festgesetzt:

1.	Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung	2 Stellplätze
2.	Wohnhäuser mit mehr als 1 Wohnung und sonstige Gebäude mit Wohnungen	
	- je Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche	1,4 Stellplatz
	- je Wohnung ab 50 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 2 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.

Nach § 9 wird folgender Paragraph eingefügt:

§ 9 a - Ordnungswidrigkeiten

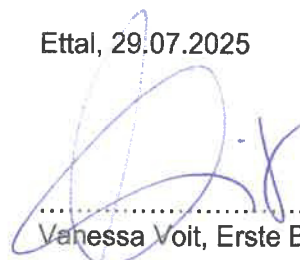
Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen §§ 2 bis 8 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden.

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ettal, 29.07.2025


.....
Vanessa Voit, Erste Bürgermeisterin