



Aktenzeichen

0280

Datum

02.09.2026

Sachgebiet

Amt 2 - Bau- und Ordnungsamt

Beratung

Bau- und Umweltausschuss
Gemeinderat

Datum

16.09.2026
21.10.2026

Behandlung

Ö
Ö

Zuständigkeit

Vorberatung
Entscheidung

Betreff

Ortsrecht;

Neufassung der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes in der Gemeinde Grainau (Ortsgestaltungssatzung)

Sachlage:

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Grainau bestehen derzeit zwei unterschiedliche Ortsgestaltungssatzungen. Diese gliedern sich in die Bereiche Ortsgestaltungssatzung 1 (OGS 1) und Ortsgestaltungssatzung 2 (OGS 2) und weisen unterschiedliche Geltungsbereiche auf. Die beiden Satzungen betreffen dabei insbesondere den Bereich der Sanierungssatzung einerseits sowie das übrige Gemeindegebiet andererseits.

Die bestehenden Ortsgestaltungssatzungen stammen ursprünglich aus dem Jahr 2008 und wurden zwischenzeitlich mehrfach geändert. Eine umfassendere Überarbeitung erfolgte zuletzt im Jahr 2021.

Die bestehenden Satzungen enthalten eine Vielzahl unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen. Diese betreffen unter anderem:

- Antennen sowie Sende- und Empfangsanlagen
- Gebäudeform, Gebäudestellung und Bemessung zum Gelände
- Gebäude- und Kniestockhöhe
- Außenwände und Erker
- Farbgebung
- Dachform, Dachneigung und Dachüberstände
- Dachgauben
- Quer- und Zwerchgiebel
- Dacheindeckung, Solar- und Photovoltaikanlagen, Dachflächenfenster und Kamine
- Anbauten an Nebengebäude, Glasabdeckungen bei Wintergärten sowie Nebenanlagen
- Fenster und Türen
- Schaufenster und Markisen
- Balkone, Überdachungen und Einhausungen von Balkonen
- Abgrabungen, Abböschungen und Kellerlichtschächte
- Garagen und Stellplätze, Stauräume vor Garagen, Tiefgaragen
- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
- Einfriedungen und Hecken

Ein Teil der Regelungen der Gestaltungssatzungen entsprechen zwischenzeitlich nicht mehr den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten, den aktuellen technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen oder den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße bauliche Entwicklung.

Ein Teil dieser Regelungen entspricht zwischenzeitlich nicht mehr den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten oder heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße bauliche Entwicklung.

Darüber hinaus hat die Verwaltung festgestellt, dass bei Bauvorhaben im Gemeindegebiet inzwischen in einer Vielzahl von Fällen Abweichungen von den bestehenden gestalterischen Festsetzungen erforderlich werden.

Die regelmäßige Prüfung und Bearbeitung entsprechender Abweichungen führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Gleichzeitig entstehen durch die erforderlichen Abweichungsverfahren zusätzliche Kosten und zusätzlicher Aufwand für die Bauherren.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom xx.xx.xxxx.

Der Entwurf der Ortsgestaltungssatzung ist als Anlage Bestandteil des Beschlusses.