

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Gaißach,  
Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen,  
zur Ortsgestaltung

(Ortsgestaltungssatzung – OGS)

vom 30. April 2026

## **Inhalt:**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen
- § 3 Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußböden über Gelände
- § 4 Form der Baukörper
- § 5 Abstandsflächen, Sichtflächen und Stauräume
- § 6 Dachform und Dachneigung
- § 7 Dachflächen
- § 8 Dachaufbauten
- § 9 Außenwände
- § 10 Farbgebung
- § 11 Einfriedung
- § 12 Gestaltung der Fensterläden und Balkone
- § 13 Werbeanlagen
- § 14 Solar- und Photovoltaikanlagen
- § 15 Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen
- § 16 Abweichungen
- § 17 Ordnungswidrigkeiten
- § 18 Inkrafttreten

## **Zielvorstellung:**

Die Gemeinde Gaißach will durch planerische und gestalterische Regelungen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und - wo nötig - verbessern.

Insbesondere wird angestrebt:

- Die baulichen Anlagen sollen zusammen mit den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke die typischen Merkmale der voralpenländischen Landschaft und Ortsbilder erhalten und - wo notwendig - stärken und verbessern.
- Traditionelle Haustypen, Materialien, Konstruktionen und Details sind zu übernehmen oder in zeitgemäße Formen zu übersetzen.
- Bauliche Anlagen müssen sich bezüglich ihrer Situierung auf dem Grundstück, ihrer Größe, Proportion, Firstrichtung und (Fassaden-) Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen. Sie müssen sich an das vorhandene Gelände anpassen und dürfen (für das Orts- und Landschaftsbild) topographische Besonderheiten (Böschungen, Hangkanten, Hügel) mit Bedeutung über das Baugrundstück hinaus nicht beeinträchtigen.
- Bei Bauvorhaben im Talbereich ist auf die hydrogeologischen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt die Gemeinde Gaißach auf Grund Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

# **Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung als Satzung (Ortsgestaltungssatzung – OGS)**

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindebereich.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

## **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Werden in einem Bebauungsplan oder einer anderen Satzung oder Verordnung der Gemeinde (z.B. Innenbereichssatzung, Abstandsflächensatzung oder Stellplatzsatzung usw.) von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

## **§ 3 Höhenlage und Gebäude**

- (1) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 15 cm über der natürlichen oder vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit der Gemeinde Gaißach festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

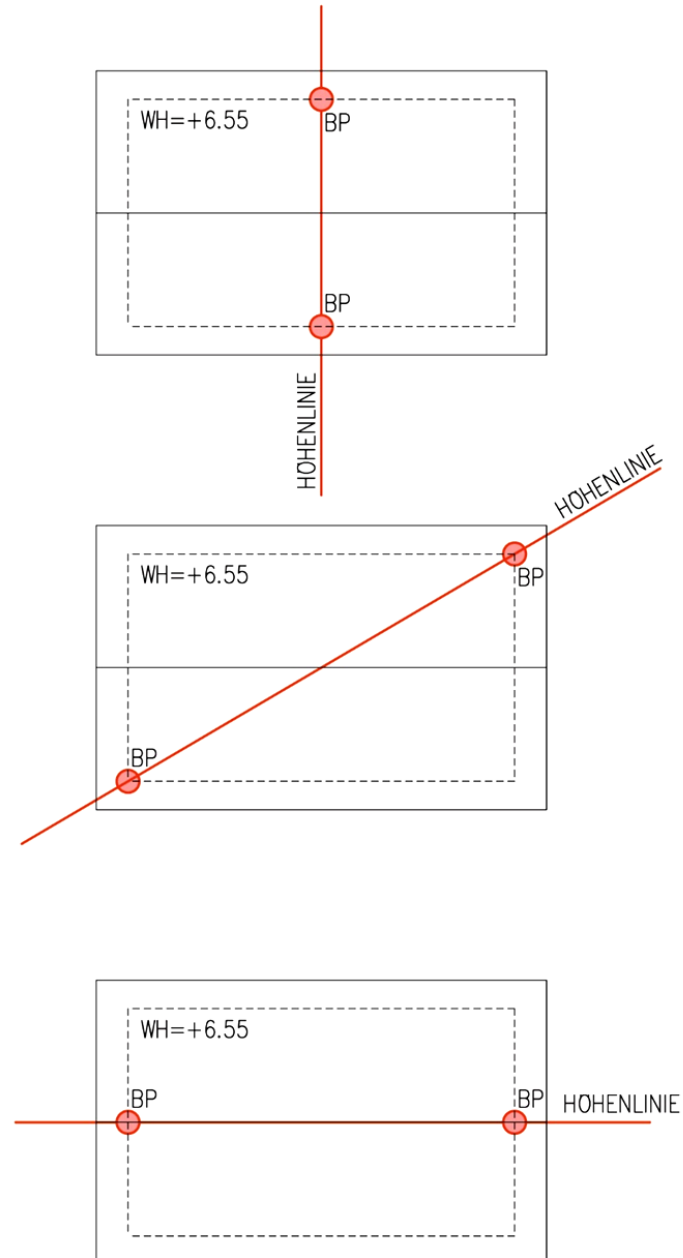
Bei geneigtem Baugelände ist ein qualifizierter Höhenplan im Raster 2 x 2 m mit einzuzeichnen, in dem die Höhenlage des Baukörpers und eventuelle Geländemodellierungen dargestellt sind.

Siehe Abbildung als Beispiel:

DIE WANDHOHE IST GRUNDSÄTZLICH VOM BEZUGSPUNKT (BP) DER HOHENLINIE AUS ZU BEMESSEN, WELCHE DAS GEBÄUDE MITTIG SCHNEIDET.

BEGRÜNDETE AUSNAHMEN KÖNNEN BEI SONDERFÄLLEN IN ABSTIMMUNG MIT DER GEMEINDE GESTATTET SEIN

OK FFB = max.15cm UBER BEZUGSPUNKT



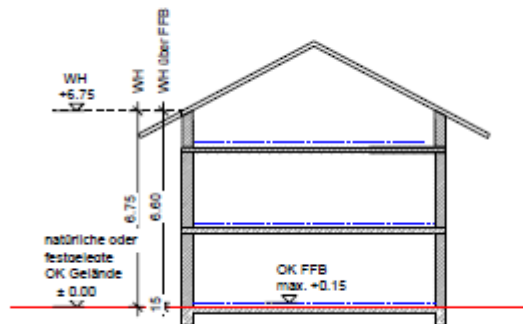
Die Wandhöhe ist grundsätzlich von den Bezugspunkten (BP) im Mittel der Höhenlinie aus zu bemessen, welche das Gebäude mittig schneidet.

(2)

Abgestimmt auf die Eigenheit der vorhandenen Bebauung in der Gemeinde Gaißach wird die Wandhöhe als gestalterisches Element zu Erhaltung des Ortsbildes festgelegt.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 6,60 m.

Siehe Abbildung 2 als Beispiel sowie Anhang:



#### **§ 4 Form der Baukörper**

- (1) Hauptgebäude sind nur in längsrechteckigen Grundrissformen zulässig. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss insbesondere bei Wohngebäuden mindestens 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge sind zulässig, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

Doppel- und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen, jedoch nicht symmetrisch zu gestalten.

- (2) An- und Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen.
- (3) Balkone und Lauben sind bis maximal 1,25 m Bautiefe zulässig. Sie sind z.B. bei Doppel- und Reihenhäusern einheitlich auszuführen.

#### **§ 5 Sichtflächen und Stauräume**

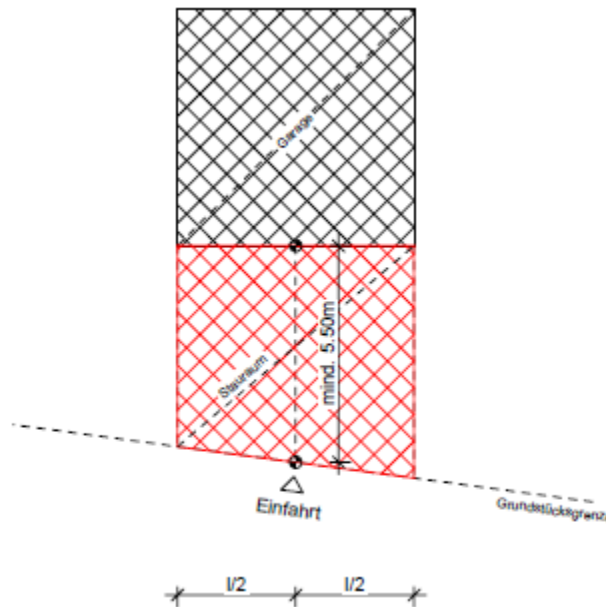
- (1) Zu öffentlichen Flächen ist für Nebengebäude und Garagen ein Abstand von mindestens 1,50 m, für Hauptgebäude von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- (2) Im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinfahrten bzw. Straßenkreuzungen müssen zur Beibehaltung von Sichtflächen Sichtdreiecke freigehalten werden.  
Hinweis: Im Einzelfall können die Fachbehörden beteiligt werden.

- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Der Stauraum muss im Mittel der Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht abgegrenzt werden (keine zaun- oder torähnlichen Einfriedungen).

Siehe Abbildung als Beispiel:



## § 6 Dachform und Dachneigung

- (1) Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 28 Grad zu errichten. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen.  
Bei Gebäuden mit vorspringendem Bauteil an der Traufseite gilt dies für den schmäleren Gebäudeteil.
- (2) Für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (z.B. Tonnenhäuschen, Holzle- gen) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und einer Grundfläche bis maximal 10 m<sup>2</sup> sowie für Gebäude im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ist ein Pultdach mit einer Neigung von maximal 28 Grad zulässig.
- (3) Bei besonderen baulichen Anlagen (öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzt Ge- bäude, landwirtschaftliche Gebäude, Lagergebäude) sind im Einvernehmen mit der Ge- meinde auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich.

## § 7 Dachflächen

- (1) Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m, waagrecht gemessen, zu versehen. Der Dachüberstand muss beidseitig die gleichen Längen aufwei- sen.

Der Dachüberstand für Hauptgebäude darf

- a) auf der Traufseite maximal 1,80 m und
- b) auf der Giebelseite maximal 2,00 m nicht überschreiten.

Der Dachüberstand für Nebengebäude und Garagen darf

- a) auf der Traufseite maximal 0,75 m und
- b) auf der Giebelseite maximal 1,00 m nicht überschreiten.

Der Dachüberstand wird jeweils waagrecht ohne Dachrinne gemessen.

- (2) Als Material für Dachdeckung sind naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.

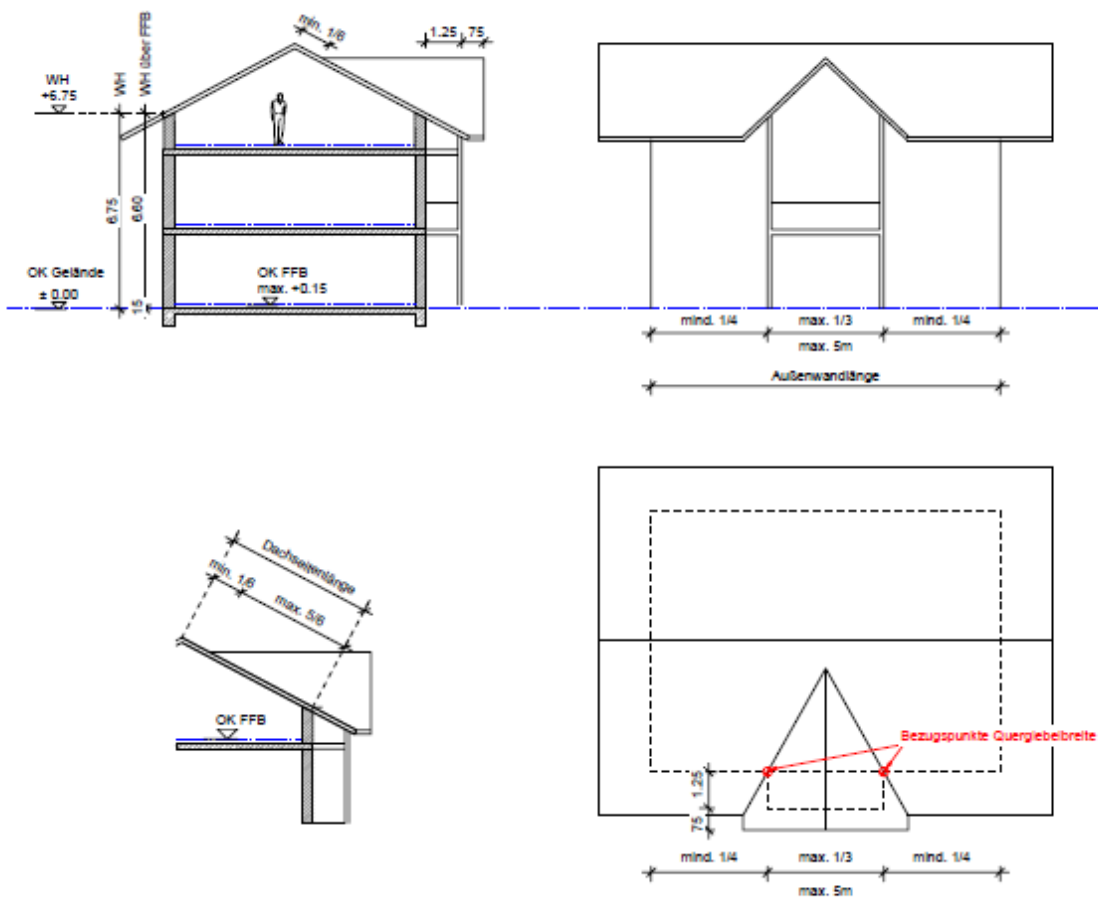
## § 8 Dachaufbauten

(1) Zur Erhaltung des charakteristischen und typischen Ortsbildes der Gemeinde Gaißach und des Voralpenlandes werden nachfolgende Dachaufbauten (Quergiebel, Zwerchgiebel und Widerkehren und Schleppgauben) zugelassen:

**a) Zwerchgiebel mit Balkon und Traufanbindung unter folgenden Voraussetzungen:**

- die maximale Firsthöhe des Zwerchgiebels ist abhängig von der Dachseitenlänge der zu bebauenden Dachseite.  
Die Dachseitenlänge der zu bebauenden Hauptdachseite bemisst sich vom Schnittpunkt aufsteigende Außenwand mit Oberkante Dachseite bis zum Firstschnittpunkt der Dachflächen des Hauptdaches.  
Der Abstand vom Firstschnittpunkt Hauptdach bis zum Schnittpunkt Dachhausdachflächen muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Dachseitenlänge, gemessen parallel zur Hauptdachseite, betragen;
- die Breite der Zwerchgiebel darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers, maximal jedoch 5,00 m betragen;
- der First des Zwerchgiebels darf maximal 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des dienenden Geschosses liegen;
- die Trauflinie ist höhengleich mit der des Hauptgebäudes auszuführen;
- das Vordach des Zwerchgiebels darf maximal 0,75 m über den dahinterliegenden Balkon hinausragen;
- der Zwerchgiebel muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Zwerchgiebelbreite müssen jeweils mindestens  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- zulässig ist maximal ein Zwerchgiebel pro Gesamtgebäude. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Widerkehren zulässig;
- zulässig sind auf der dem Zwerchgiebel gegenüberliegenden Seite maximal zwei Schleppgauben pro Gesamtgebäude (je Doppelhaushälfte eine Schleppgaube);
- das Erscheinungsbild muss die gestalterischen Gliederungen der darunter liegenden Geschosse aufnehmen und die Gestaltung ist zwingend durch Säulen bis zum Erdgeschoss auszuführen.

Siehe Abbildung als Beispiel:

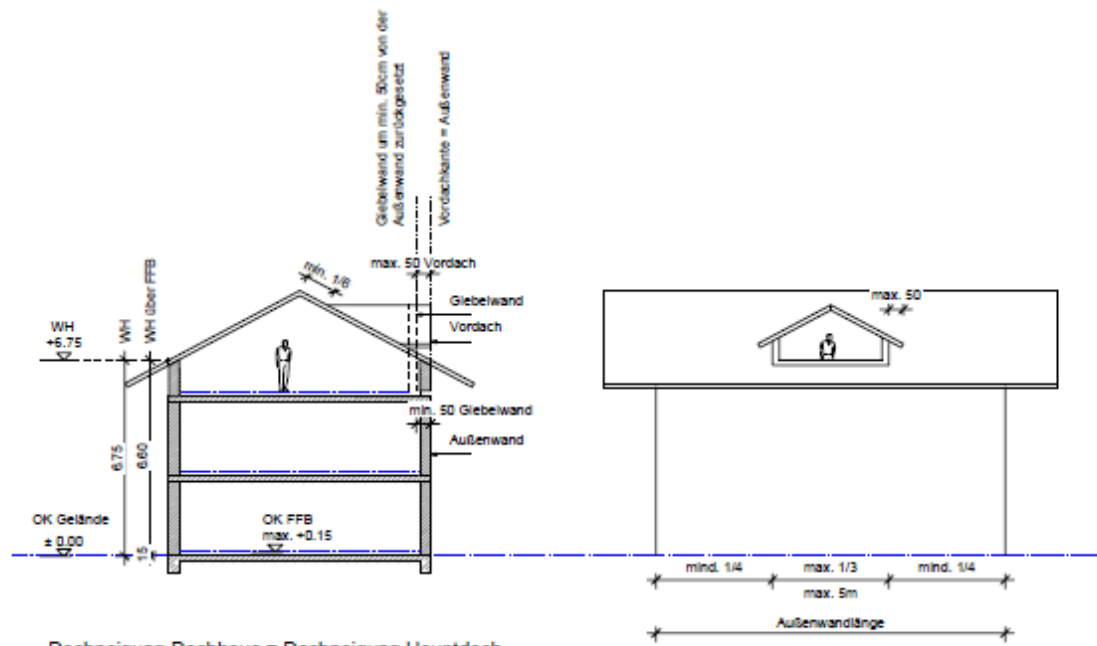


zu k) Quergiebel mit Balkon und Traufenbindung

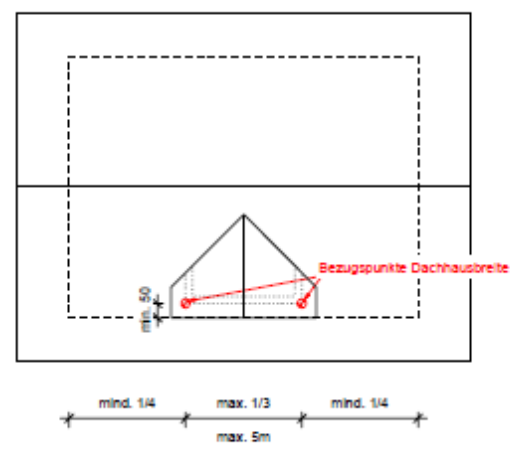
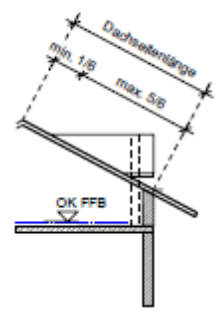
**b) Dachhaus zurückgesetzt unter folgenden Voraussetzungen:**

- die maximale Firsthöhe des Dachhauses ist abhängig von der Dachseitenlänge der zu bebauenden Dachseite.  
Die Dachseitenlänge der zu bebauenden Hauptdachseite bemisst sich vom Schnittpunkt aufsteigende Außenwand mit Oberkante Dachseite bis zum Firstschnittpunkt der Dachflächen des Hauptdaches.  
Der Abstand vom Firstschnittpunkt Hauptdach bis zum Schnittpunkt Dachhausdachflächen muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Dachseitenlänge, gemessen parallel zur Hauptdachseite, betragen;
- die Breite des Dachhauses darf höchstens  $\frac{1}{3}$ , jedoch minimal  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers, maximal jedoch 5,00 m betragen;
- die Dachneigung des Dachhauses muss die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen;
- das Dachhaus muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Dachhausbreite müssen jeweils mindestens  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- die Giebelwand muss mindestens 0,50 m hinter die aufsteigende Außenwand zurückgesetzt werden;
- die zulässige giebelseitige Vordachlänge darf maximal 0,50 m betragen;
- die zulässige traufseitige Vordachlänge darf maximal 0,50 m betragen;
- zulässig ist maximal ein Dachhaus pro Gesamtgebäude. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Widerkehren zulässig;
- zulässig sind auf der dem Quergiebel gegenüberliegenden Seite maximal zwei Schleppgauben pro Gesamtgebäude (je Doppelhaushälfte eine Schleppgaube).

Siehe Abbildung als Beispiel:



Dachneigung Dachhaus = Dachneigung Hauptdach

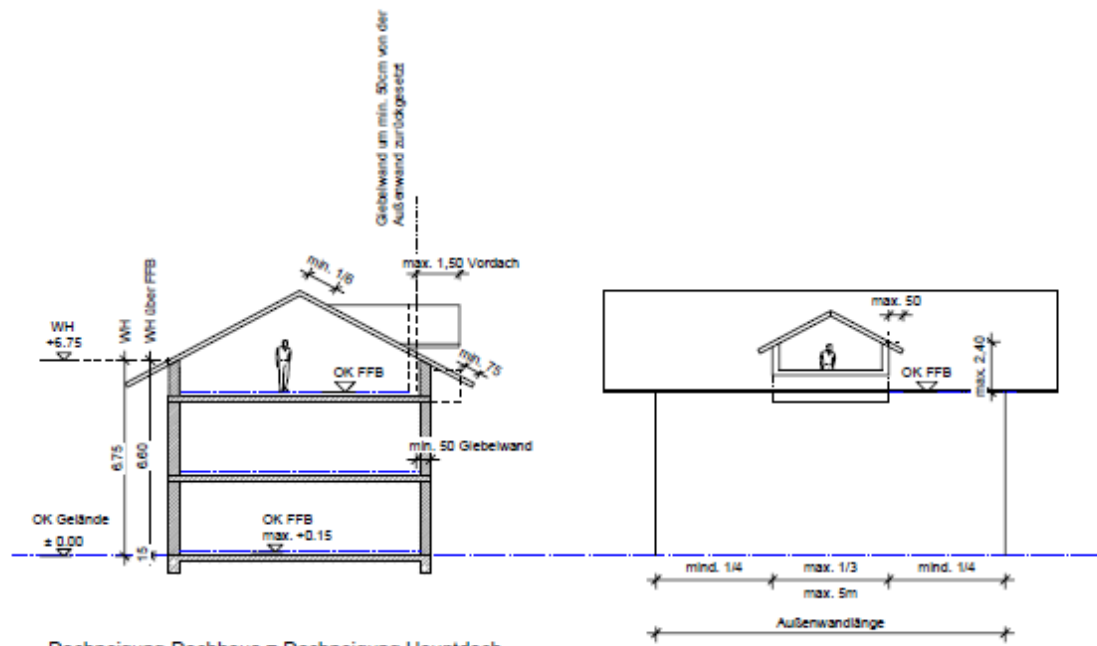


zu b) Dachhaus zurückgesetzt

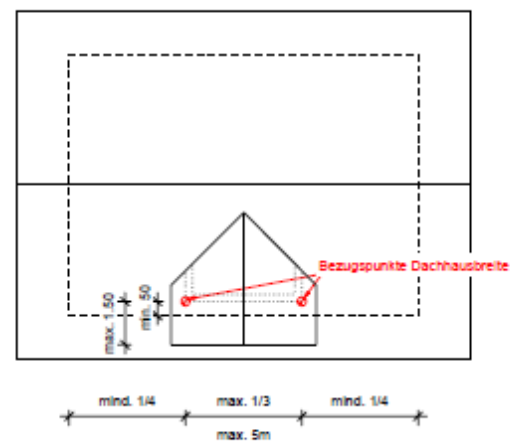
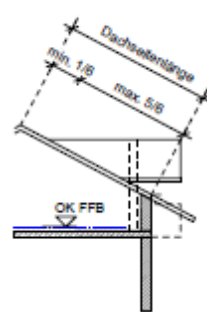
c) **Dachhaus zurückgesetzt mit Balkon, wenn gestalterisch vertretbar, unter folgenden Voraussetzungen:**

- die Dachneigung des Dachhauses muss die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen;
- die maximale Firsthöhe des Dachhauses ist abhängig von der Dachseitenlänge der zu bebauenden Dachseite.  
Die Dachseitenlänge der zu bebauenden Hauptdachseite bemisst sich vom Schnittpunkt aufsteigende Außenwand mit Oberkante Dachseite bis zum Firstschnittpunkt der Dachflächen des Hauptdaches.  
Der Abstand vom Firstschnittpunkt Hauptdach bis zum Schnittpunkt Dachhausdachflächen muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Dachseitenlänge, gemessen parallel zur Hauptdachseite, betragen;
- die zulässige Wandhöhe des Dachaufbaus darf maximal 2,40 m betragen, gemessen von OKFFB im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut;
- die Breite des Dachhauses darf höchstens  $\frac{1}{3}$ , jedoch minimal  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers, maximal jedoch 5,00 m betragen;
- die Giebelwand muss mindestens 0,50 m hinter die aufsteigende Außenwand zurückgesetzt werden;
- der giebelseitige Dachüberstand des Dachhauses darf maximal 1,50 m betragen, gemessen von der Giebelwand. Der Dachüberstand darf jedoch den traufseitigen Dachüberstand des Hauptgebäudes nicht überschreiten;
- der traufseitige Dachüberstand des Dachhauses darf maximal 0,50 m betragen;
- der traufseitige Dachüberstand des Hauptgebäudes muss mit mindestens einer Breite von 0,75 m durchlaufend gestaltet sein bzw. die durchlaufende Dachfläche muss mit Dachziegeln mit einer Breite von 0,75 m eingedeckt sein; gemessen von der äußeren Dachplattenkante (Traufkante);
- das Dachhaus muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Dachhausbreite müssen jeweils mindestens  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- diese Variante ist besonders bei Gebäuden anzuwenden, bei denen keine klaren gestalterischen Gliederungen der darunter liegenden Geschosse erkennbar sind;
- zulässig ist maximal ein Dachhaus pro Gesamtgebäude. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchiegel und Widerkehren zulässig;
- zulässig sind auf der dem Quergiebel gegenüberliegenden Seite maximal zwei Schleppgauben pro Gesamtgebäude (je Doppelhaushälfte eine Schleppgaube).

Siehe Abbildung als Beispiel:



Dachneigung Dachhaus = Dachneigung Hauptdach



zu c) Dachhaus zurückgesetzt mit Balkon

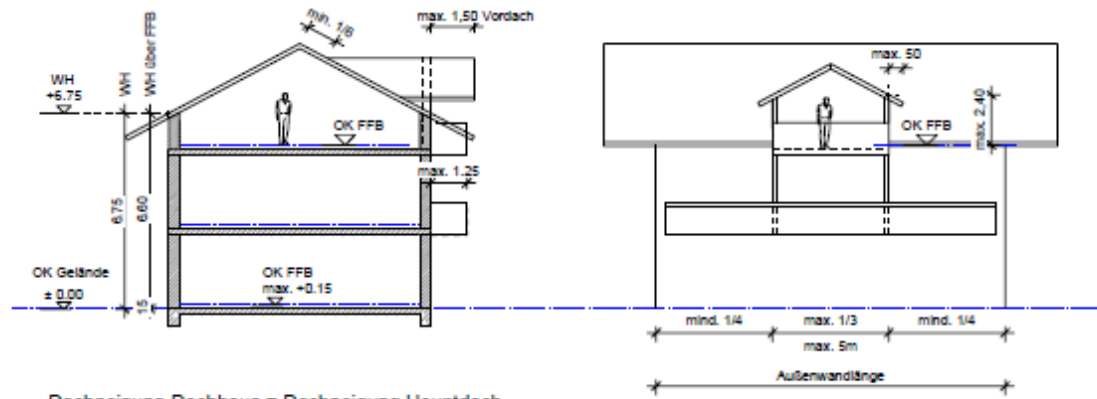
**d) Dachhaus mit Balkon unter folgenden Voraussetzungen:**

- gleiche Dachneigung wie die Dachneigung des Hauptgebäudedaches;
- die maximale Firsthöhe des Dachhauses ist abhängig von der Dachseitenlänge der zu bebauenden Dachseite.

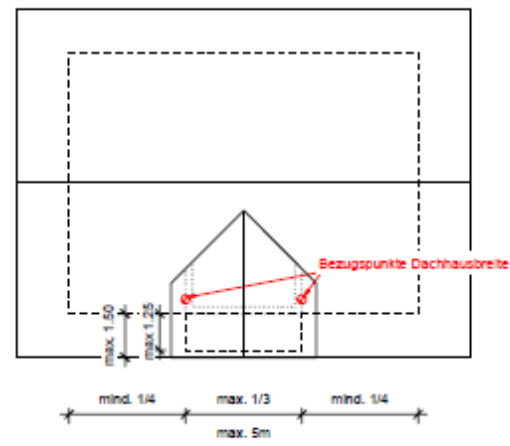
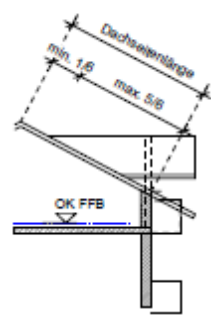
Die Dachseitenlänge der zu bebauenden Hauptdachseite bemisst sich vom Schnittpunkt aufsteigende Außenwand mit Oberkante Dachseite bis zum Firstschnittpunkt der Dachflächen des Hauptdaches.

Der Abstand vom Firstschnittpunkt Hauptdach bis zum Schnittpunkt Dachhausdachflächen muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Dachseitenlänge, gemessen parallel zur Hauptdachseite, betragen;

- die zulässige Wandhöhe des Dachaufbaus darf maximal 2,40 m betragen, gemessen von OKFFB im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut;
- die Breite der Quergiebel darf höchstens  $\frac{1}{3}$ , jedoch minimal  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers, maximal jedoch 5,00 m betragen;
- das giebelseitige Dachüberstand des Dachhauses darf maximal 1,50 m betragen, jedoch den traufseitigen Dachüberstand (Traufkante) des Hauptgebäudes nicht überschreiten;
- der traufseitige Dachüberstand des Dachhauses darf maximal 0,50 m betragen;
- das Dachhaus muss zwingend die deutlich erkennbaren Gliederungen des darunterliegenden Balkons aufnehmen und die Gestaltung ist zwingend durch Säulen bis zur Erdgeschossdecke auszuführen;
- das Dachhaus muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Dachhausbreite müssen jeweils mindestens  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- zulässig ist maximal ein Dachhaus pro Gesamtgebäude. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Widerkehren zulässig;
- zulässig sind auf der dem Quergiebel gegenüberliegenden Seite maximal zwei Schleppgauben pro Gesamtgebäude (je Doppelhaushälfte eine Schleppgaube).



Dachneigung Dachhaus = Dachneigung Hauptdach

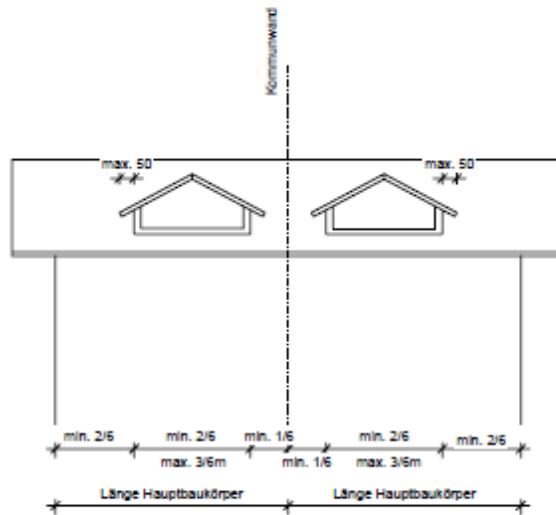
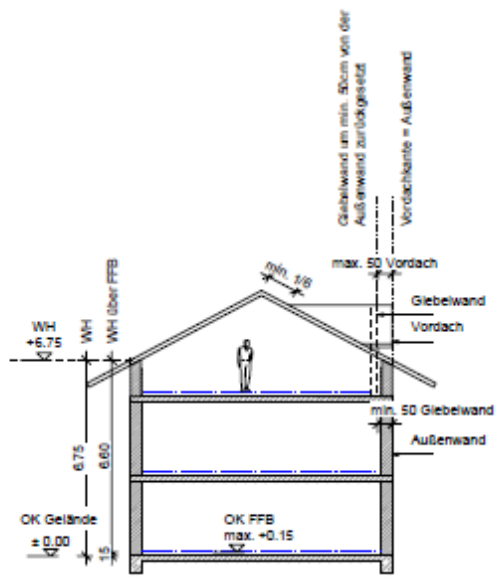


zu d) Dachhaus mit Balkon

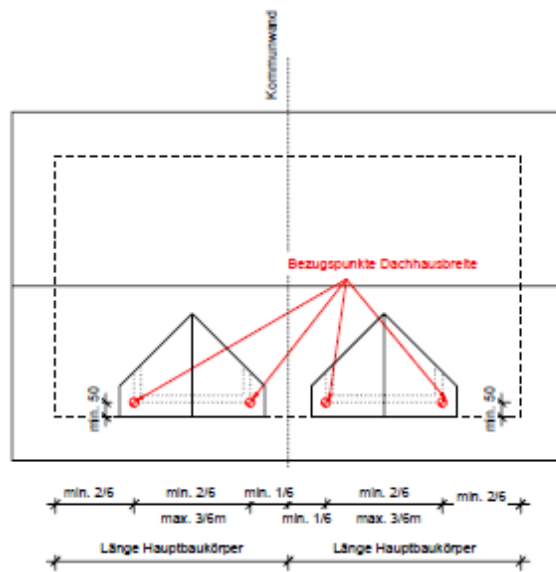
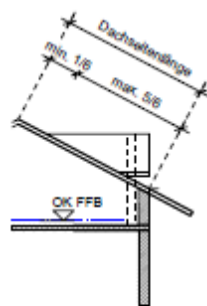
e) **Sonderfall Doppelhäuser:**

**Dachhaus zurückgesetzt ohne Balkon unter folgenden Voraussetzungen:**

- die maximale Firsthöhe des Dachhauses ist abhängig von der Dachseitenlänge der zu bebauenden Dachseite.  
Die Dachseitenlänge der zu bebauenden Hauptdachseite bemisst sich vom Schnittpunkt aufsteigende Außenwand mit Oberkante Dachseite bis zum Firstschnittpunkt der Dachflächen des Hauptdaches.  
Der Abstand vom Firstschnittpunkt Hauptdach bis zum Schnittpunkt Dachhausdachflächen muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Dachseitenlänge, gemessen parallel zur Hauptdachseite, betragen;
- die Breite des Dachhauses darf höchstens  $\frac{3}{6}$ , jedoch minimal  $\frac{2}{6}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers (Doppelhaushälfte), maximal jedoch 5,00 m betragen;
- die Dachneigung des Dachhauses muss die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen;
- das Dachhaus muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte der Dachhausbreite müssen jeweils mindestens  $\frac{2}{6}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- das Dachhaus muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers von der Kommunwand entfernt sein und den gesetzlichen Brandabstand berücksichtigen;
- die Giebelwand muss mindestens 0,50 m hinter die aufsteigende Außenwand zurückgesetzt werden;
- die zulässige giebelseitige Vordachlänge darf maximal 0,50 m betragen;
- die zulässige traufseitige Vordachlänge darf maximal 0,50 m betragen;
- zulässig ist maximal je Dachseite ein Dachhaus pro Doppelhaushälfte. Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Quergiebel, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Widerkehren zulässig;
- zulässig sind auf der dem Dachhaus gegenüberliegenden Seite maximal zwei Schleppgauben pro Gesamtgebäude (je Doppelhaushälfte eine Schleppgaube);
- je Dachseite des Gesamtgebäudes ist ausschließlich eine Form des Dachaufbaus (entweder Dachhaus oder Schleppgaube) zulässig.



Dachneigung Dachhaus = Dachneigung Hauptdach



zu e) Dachhaus bei Doppelhäuser

Siehe Abbildung als Beispiel:

#### f) Schleppgauben

- die maximale Firsthöhe der Schleppgaube ist abhängig von der Dachseitenlänge der zu bebauenden Dachseite.

Die Dachseitenlänge der zu bebauenden Hauptdachseite bemisst sich vom Schnittpunkt aufsteigende Außenwand mit Oberkante Dachseite bis zum Firstschnittpunkt der Dachflächen des Hauptdaches.

Der Abstand vom Firstschnittpunkt Hauptdach bis zum Schnittpunkt Schleppgaubendach muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der Dachseitenlänge, gemessen parallel zur Hauptdachseite, betragen;

- die Breite der Schleppgaube darf maximal 1,60 m betragen;
- die Schleppgaube muss mindestens 0,50 m hinter der aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt werden;
- die Dachneigung der Schleppgaube muss mindestens 10 Grad betragen;
- der giebelseitige Dachüberstand der Schleppgaube darf maximal 0,30 m betragen;
- der traufseitige Dachüberstand der Schleppgaube darf maximal 0,30 m betragen;
- die Schleppgaube muss nicht zwingend mittig angeordnet werden; die Bezugspunkte hinsichtlich des Abstandes der Schleppgaube zu den Gebäudeecken müssen jeweils mindestens  $\frac{1}{4}$  der Außenwandlänge des Hauptbaukörpers entfernt sein;
- zulässig sind zwei Schleppgauben je Dachseite pro Gesamtgebäude (je Doppelhaushälfte eine Schleppgaube). Es sind keine weiteren Dachaufbauten wie Querriegel, Dachhäuser und Zwerchgiebel an dieser Dachseite zulässig;
- bei Errichtung von zwei Schleppgauben je Dachseite ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten und der gesetzliche Brandabstand zu berücksichtigen;
- als Material für Dachdeckung sind naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden;
- die Seiten- und Firstverkleidung der Schleppgaube darf in Holz oder Kupferblech ausgeführt werden;
- unterhalb der Schleppgaube darf eine Verblechung maximal 0,30 m betragen.



- (2) An landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere Einfirsthöfen sind als Dachaufbauten ausschließlich Schleppgauben zulässig.  
Andere Dachaufbauten wie Dachhaus, Quergiebel, Zwerchgiebel usw. sind nicht zulässig.
- (3) Bei Doppelhäusern ist
  - a) nur ein Quergiebel oder Dachhaus an der Kommunwand bzw. mittig über die Kommunwand gemäß den Voraussetzungen § 8 a bis § 8 d zulässig oder
  - b) das Dachhaus zurückgesetzt ohne Balkon gemäß den Voraussetzungen § 8 e zulässig.
- (4) Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

## **§ 9 Außenwände**

- (1) Für Außenwände sind in glatter Struktur verputzte und gestrichene Mauerflächen wie auch Holzverschalte Außenwandbekleidungen zulässig.
- (2) Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.  
Außenkamine sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- (3) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- (4) Fensterlose Hausseiten sind bei Hauptgebäuden allgemein, bei sonstigen Gebäuden mit einer Wandhöhe über 3,00 m, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind besondere baulichen Anlagen (insbesondere öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzt Gebäude, landwirtschaftliche Gebäude, Feldstadel, Lagergebäude usw.).

## **§ 10 Farbgebung**

- (1) Putzflächen sind allseitig mit einem hellfarbigen Anstrich (gebrochenes weiß) zu versehen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (2) Holzflächen und Holzteile sind in hellen Brauntönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen.

## **§ 11 Einfriedung**

- (1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune (Bretter-, Stangen- und senkrechte Latten- u. Staketenzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- (2) An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m möglich.
- (3) Aus heimischen Laubhölzern und Büschen unregelmäßig gepflanzte Strauchgruppen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe zulässig.  
Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind regelmäßig gepflanzte heimische Hecken bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

- (4) Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen über einer Höhe von 1,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand, freizuhalten.
- (5) Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Massive Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B. im Bereich von Grundstückseinfahrten). Die Einfriedung durch Mauern ist untersagt.
- (6) Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich unzulässig. Die natürliche Topographie ist zu erhalten.  
Mauern zu öffentlichen Straßen und Wegen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Mauer mindestens 0,20 m von der Grundstücksgrenze ins Grundstück eingerückt wird. Die Mauer ist in Abweichung von Abs. 5 bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, gemessen vom Fahrbahn- bzw. vom Gehwegbelag bis zum höchsten Punkt der Mauer, nur erlaubt, wenn es die Topografie (bei stark geneigtem Gelände) erfordert.  
Die Ausführung sollte aus Naturstein sein. Der Zaun muss auf der Mauer oder im Grundstücksinnen errichtet werden.

Die Einfriedung mit Bord- oder Leistensteinen ist analog § 11 Abs. (5) untersagt.

## **§ 12 Gestaltung der Fensterläden und Balkone**

- (1) Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz auszuführen.
- (2) Glasflächen sind in hochrechteckige Formate zu gliedern.
- (3) Giebelverglasungen sind bis 1/2 der Gebäudebreite zulässig.

## **§ 13 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein.

## **§ 14 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Elemente sind als zusammenhängende Flächen und in geschlossener Rechtecksform entlang der Traufe anzuordnen. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch auf Nebengebäuden und Garagen zulässig.

## **§ 15**

### **Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen**

- (1) Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung und erdgeschossig sind, maximal 1/3 der dahinterliegenden Wandlänge einnehmen, maximal 1,50 m gegenüber der Fassadenflucht auskragen und die Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen.
- (2) Bei Einbau unter einem Balkon/Laube ist eine maximale Tiefe von 3,00 m zulässig.
- (3) In Kombination mit einem Quergiebel mit Balkon ist ein Wintergarten maximal in Breite und Tiefe (1,25 m) des Quergiebels mit Balkon zulässig.
- (4) Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen sind grundsätzlich zulässig. Terrassenüberdachungen sind unter dem Balkon bzw. ohne Balkon auf einer maximalen Höhe der Decke des Erdgeschosses anzubringen.

Als Dacheindeckung sind Glas, glasähnliches Material, Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig; ausgeschlossen werden Blech- oder Kupferblecheindeckung.

## **§ 16**

### **Abweichungen**

Von diesen Vorschriften können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Einvernehmen mit Gemeinde Gaißach zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Gaißach über Abweichungen.

## **§ 17**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3 bis 16 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

## **§ 18**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 30. April 2026 in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

Gaißach, den 28. April 2026  
Gemeinde Gaißach

Siegel

Fadinger  
1. Bürgermeister