



Satzung zur Ortsgestaltung

(Ortsgestaltungssatzung- OGS)

der Gemeinde Bad Heilbrunn, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

vom 09. Oktober 2025

Die Gemeinde Bad Heilbrunn erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (BGBl. S. 254) geändert worden ist, sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende

Satzung zur Ortsgestaltung

(Ortsgestaltungssatzung - OGS)

§ 1

Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Ortsteile Bad Heilbrunn (Hauptort), Hohenbirken, Langau, Murnsee, Oberbuchen, Oberenzenau, Obersteinbach, Ostfeld und Ramsau.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Ortsteile sind in den anliegenden Lageplänen (Anlagen 1 – 8) rot umrandet dargestellt und gekennzeichnet. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die örtliche Bauvorschrift gilt sowohl für genehmigungspflichtige als auch für verfahrensfreie bauliche Anlagen.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.

§3

Gebäudestellung Höhe Erdgeschoßfußboden über Gelände

- (1) Bei Veränderung des natürlichen Geländes muss die Eigenart der bestehenden Topographie weiterhin erfahrbar bleiben.
- (2) Stützmauern aus Beton sind zu begrünen oder mit Naturstein zu verkleiden. Ohne Begrünung zulässig sind Stützmauern aus Naturstein oder Naturstein-Gabionen.
- (3) Die Oberkante fertiger Fußboden über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Dabei ist der mittlere Anschnittpunkt des Geländes am Gebäude maßgebend.

§4

Form der Baukörper

- (1) Hauptgebäude sind auf einfacher rechteckiger Grundrissform als langgestreckte Baukörper (Verhältnismaß mindestens 1 : 1,25) zu entwickeln und müssen sich der Umgebungsbebauung anpassen. Der First muss über die längere Baukörperausdehnung und mittig über den Hauptgiebel gelegt werden.
- (2) Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Sie müssen sich dem Hauptbaukörper in der Größe (Baumasse und Höhe) eindeutig unterordnen.

§5

Garagen und Stellplätze

- (1) An bereits vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleichhoch angebaut werden; Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Garagendach anzupassen.
- (2) Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet oder abgesperrt (Ketten, Pfosten) werden.

§6

Gebäude mit Kniestock

Kniestöcke sind nur über erdgeschossigen Hauptgebäuden zulässig.

§7

Dachform und Dachneigung

(1) Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Feldscheunen sind mit Satteldächern und einer beidseitig gleichen Neigung von 22 - 35 Grad zu versehen. Bei „besonderen baulichen Anlagen“ (öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzte Gebäude, landwirtschaftliche Stallgebäude, Lagergebäude) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich. Bei Gartenhütten bis max. 20m² sind auch Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

(2) Zwerchgiebel (Dachhaus), Quergiebel und Standgiebel sind zulässig, die Breite darf jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Anbindung muss mindestens 50 cm unter dem First erfolgen. Quergiebel und Standgiebel sind bis zur Geländeoberfläche zu führen.

§8

Dachflächen und Dachaufbauten

(1) Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand (ohne Dachrinne) von mindestens 0,50 m (waagrecht gemessen) zu versehen. Der Dachüberstand darf auf der Traufseite 1,40 m (bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 1,00 m) und auf der Giebelseite 1,60 m (bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 1,20 m) nicht überschreiten (jeweils waagrecht gemessen). Bei „besonderen baulichen Anlagen“ (öffentliche Gebäude, rein gewerblich genutzte Gebäude, landwirtschaftliche Stallgebäude, Lagergebäude) sind auch andere Dachüberstände möglich.

(2) Als Material für Dachdeckung sind rote, braune oder schwarze Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Die Dachdeckung muss sich hinsichtlich der Farbe in die Eigenart der Umgebungsbebauung analog § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

(3) Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig, die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite darf jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Anbindung muss mindestens 50 cm unter dem First erfolgen.

(4) Liegende Dachflächenfenster sind höhengleich auszurichten.

§9

Außenwände

(1) Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder holz-verschalte Flächen vorzusehen. Bei Blockbauweise ist nur Kantholzblockbauweise zulässig.

(2) Glasbausteinflächen sind unzulässig.

(3) Keller von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

(4) Grelle Farben (z. B. Neonfarben) sind ausgeschlossen. Die Farbgebung ist im Bauantrag anzugeben.

§10

Einfriedung

- (1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Als Zaunmaterial ist nur Holz und Metall zulässig.
- (2) Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Einfriedungsmauern sind unzulässig.

§ 11

Fenster und Schaufenster

- (1) Fenster sind in stehendem Rechteckformat auszubilden. Giebelseitig sind auch Fenster zulässig, deren Fensterstock oben an die Schräge der Dachunterseite anschließt.
- (2) Fensteröffnungen und sonstige Wandöffnungen leerstehender Gebäude dürfen nur mit Baustoffen abgedeckt werden, die optisch und nach dem verwendeten Material möglichst unauffällig sind und sich auch farblich der jeweiligen Außenwand anpassen.
- (3) Schaufensterkonstruktionen sind hinter die äußere Fassadenflucht des Erdgeschosses zu setzen.

§ 12

Werbeanlagen

Werbeanlagen, die über die Ortsränder hinaus in die freie Landschaft wirken, sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 3,0 m (Oberkante) über Gelände angebracht werden. Grelle (z. B. Neonfarben) und reflektierende Farben sind unzulässig.

§ 13

Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in und an Dachflächen zulässig. Ein Aufständern der Anlagen ist unzulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Balkonkraftwerke im Gemeindegebiet grundsätzlich zugelassen.

Nicht zugelassen sind Balkonkraftwerke

- an den Gebäudefronten im Orts- und Geschäftszentrum zur Badstraße und am St.-Kilians-Platz
- an den Gebäudefronten der beiden Zufahrtsstraßen zum Ortskern, Birkenallee und Ferdinand-Maria-Straße
- an den Gebäudefronten, die an die örtlichen Parkanlagen grenzen

- nicht an Gebäuden, die das traditionelle Erscheinungsbild der Gemeinde prägen, z.B. Parkvilla oder weitere historisch bedeutsame Gebäude in anderen Ortsteilen
- wenn eine Blendwirkung auf Nachbarn oder den Straßenverkehr zu befürchten ist.

Balkonkraftwerke müssen sich in das Balkongeländer integrieren und dürfen nicht über die Balkonbrüstung hinausragen bzw. zum darunterliegenden Geschoss nach unten überstehen.

§14

Abweichungen

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

§15

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die §§ 3 bis 13 können als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs.1 Nr. 1 BayBO geahndet werden.

§16

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO).

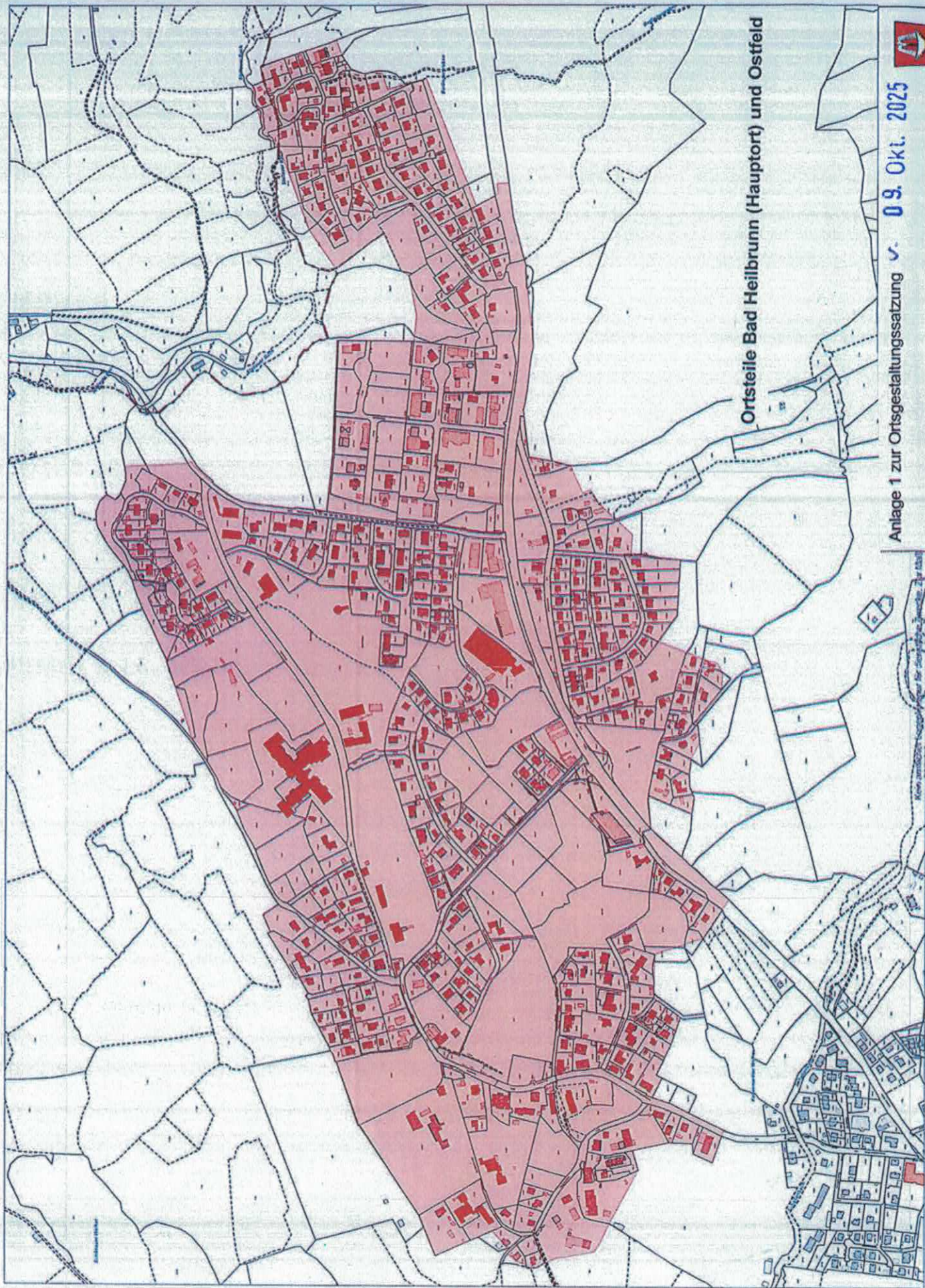
(2) Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung in der Fassung vom 17.04.2013 außer Kraft.

Bad Heilbrunn, 09.10.2025



Thomas Gründl,

1. Bürgermeister



Ortsteile Bad Heilbrunn (Hauptort) und Ostfeld

Anlage 1 zur Ortsgestaltungssatzung ✓ 09. Okt. 2025

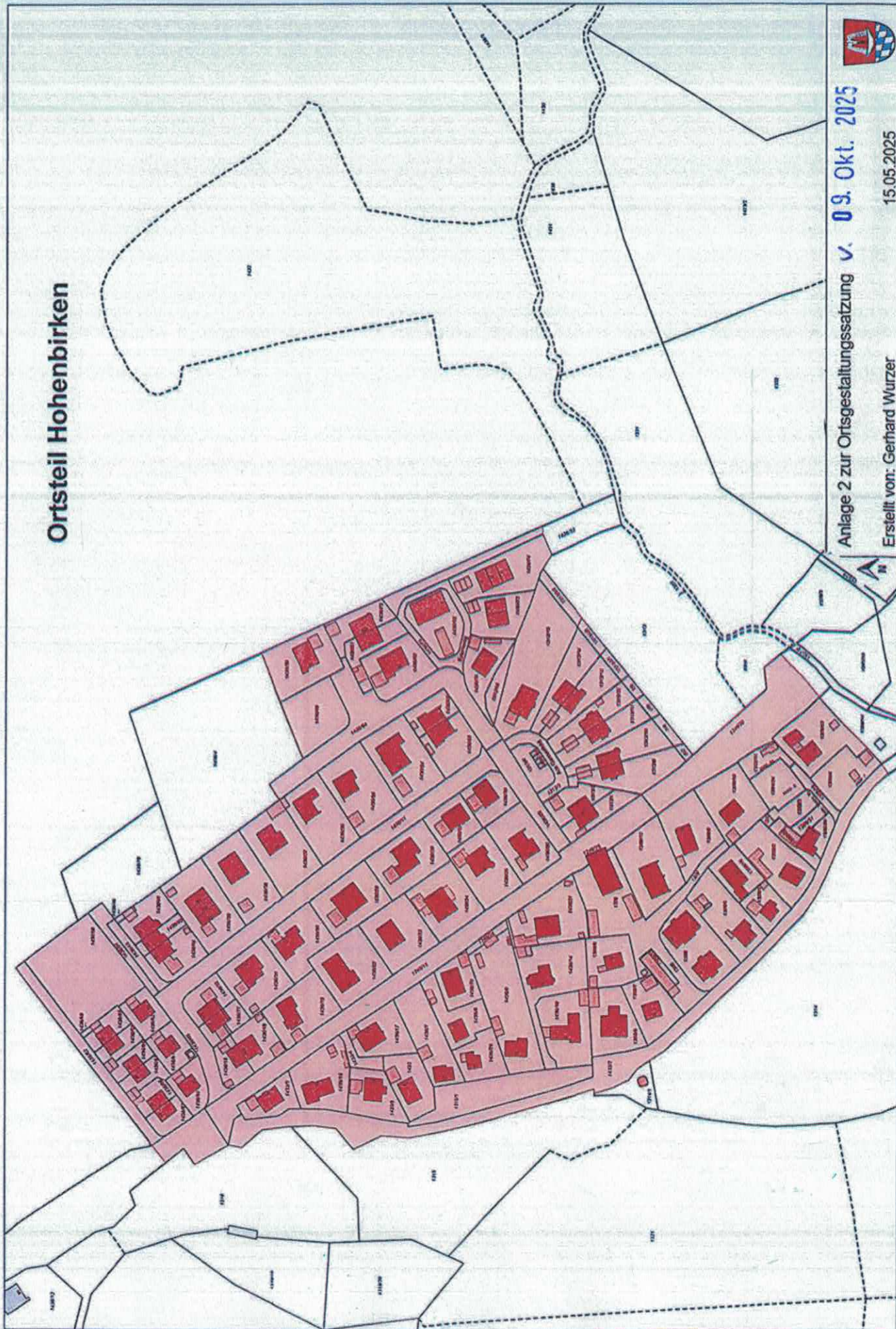
Erstellt von: Gerhard Würzer

15.05.2025



Maßstab 1:5000

Ortsteil Hohenbirken



Anlage 2 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025

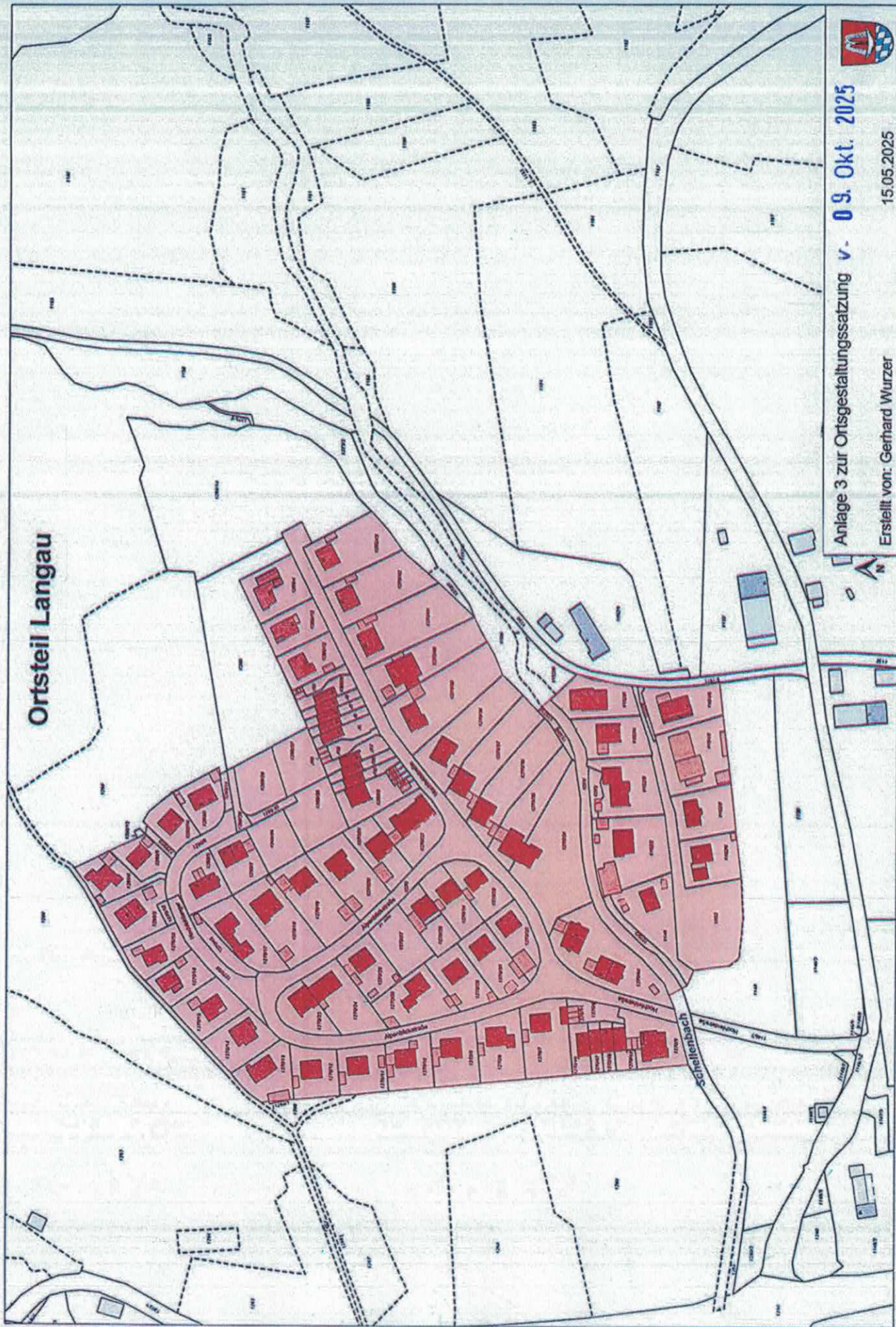
Erstellt von: Gerhard Wurzer

15.05.2025



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ©Daten: LDBV

Maßstab 1:2500



Ortsteil Langau

Anlage 3 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025

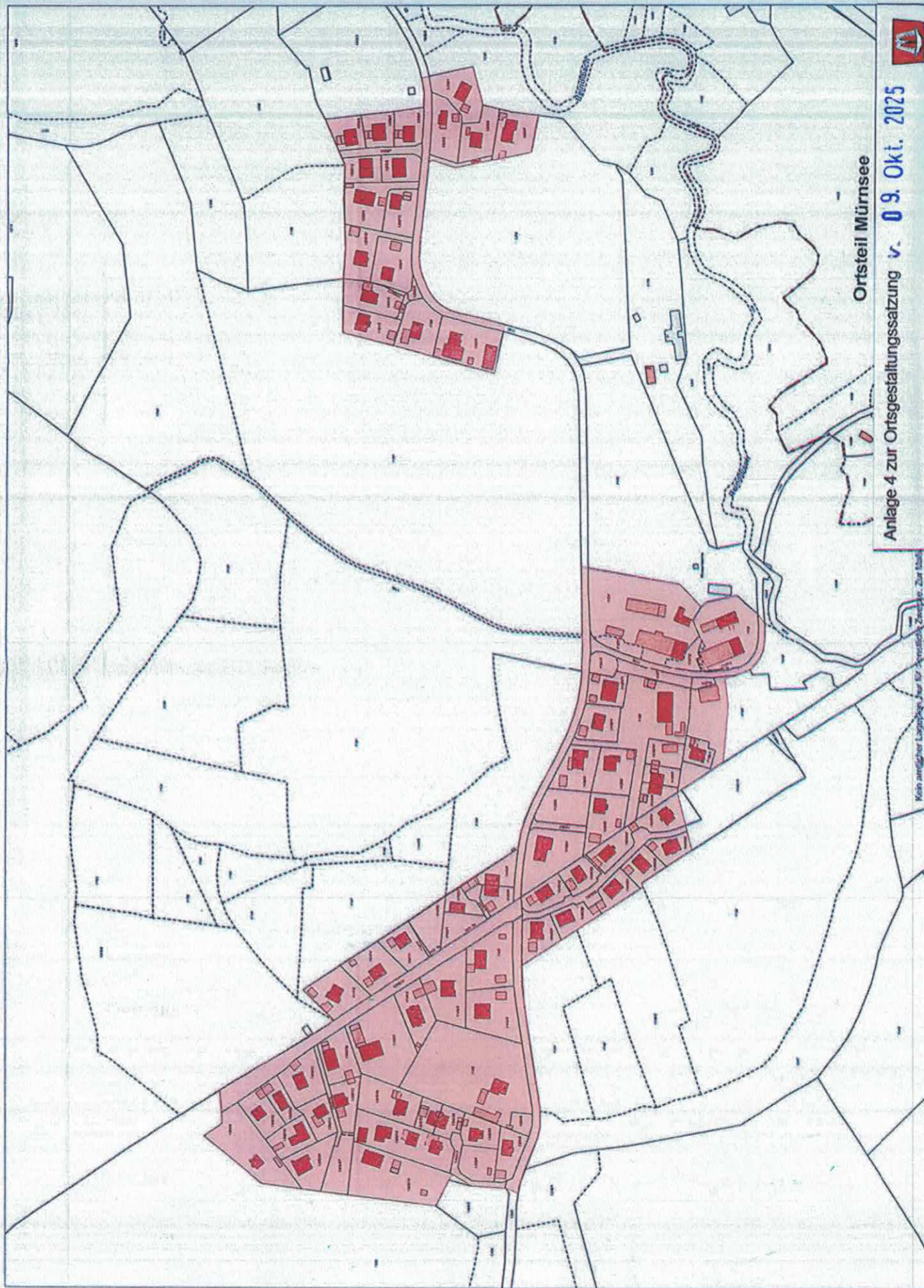
Erstellt von: Gerhard Wurzer

15.05.2025



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Maßstab 1:2500



Ortsteil Mürnsee

Anlage 4 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025

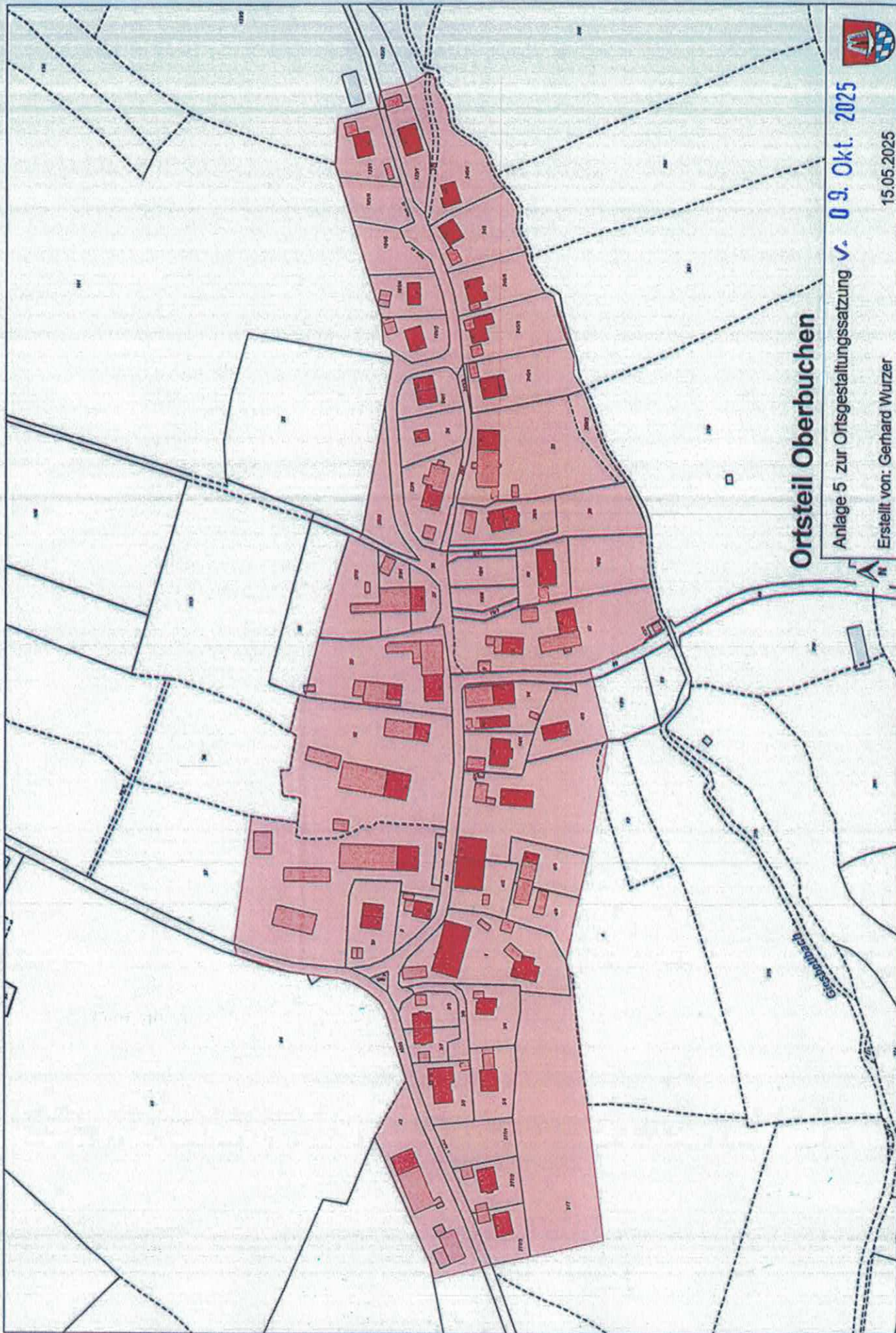
Erstellt von: Gerhard Wurzer

15.05.2025



Maßstab 1:2500

Kein amtlicher Lageplan, nur für private Zwecke. Zur Info



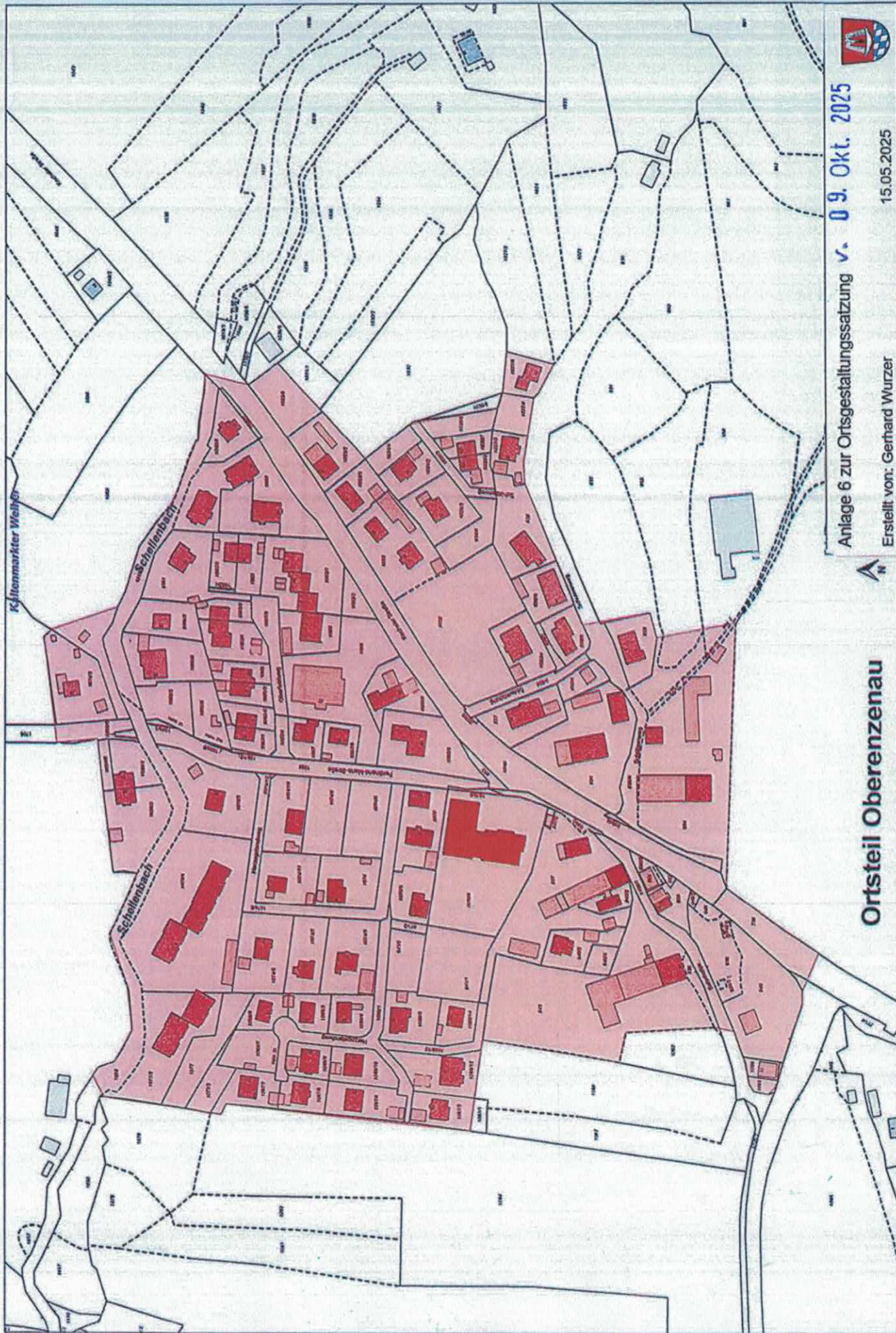
Ortsteil Oberbuchen

Anlage 5 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025

Erstellt von: Gerhard Wurzer

15.05.2025





Anlage 6 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025

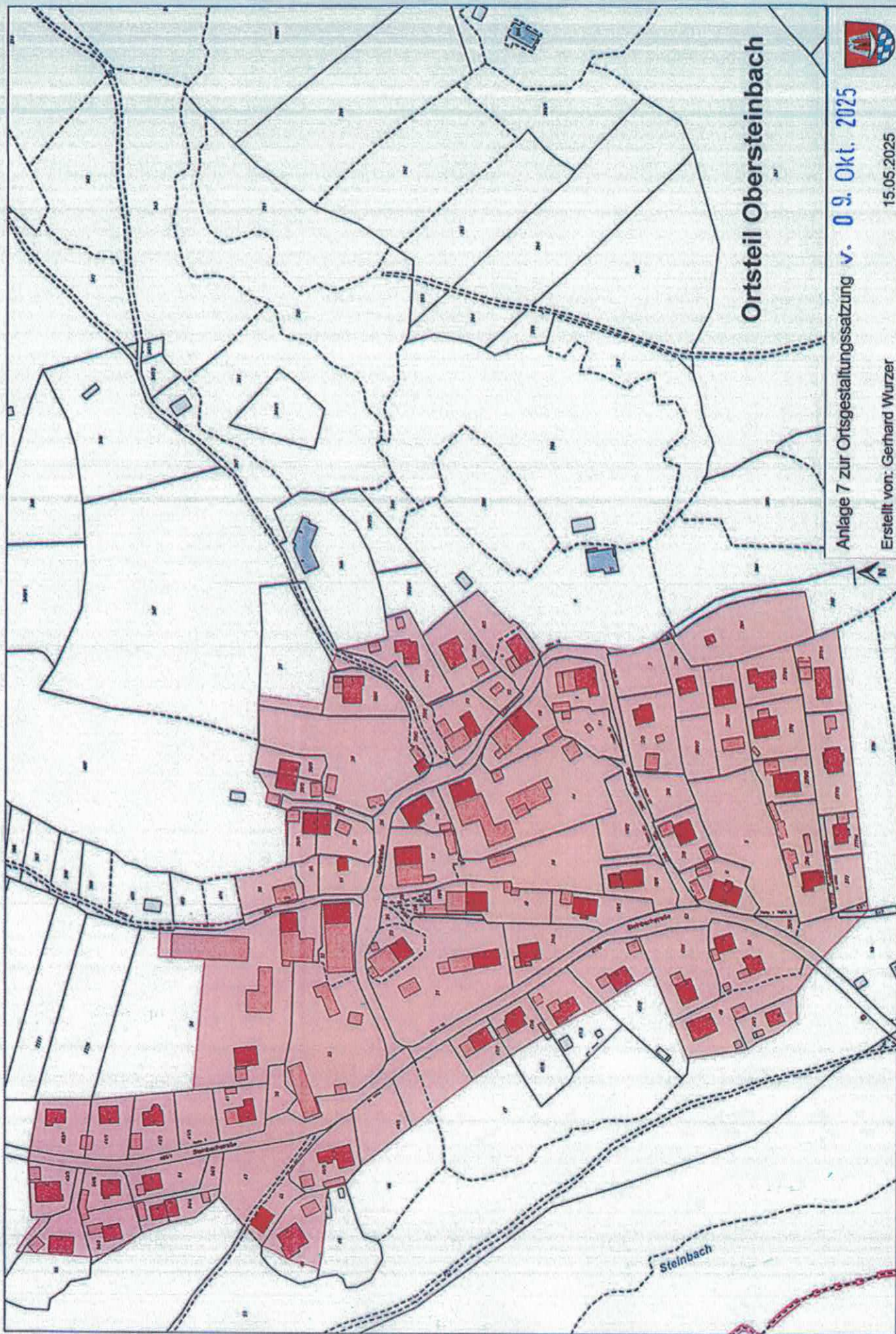
15.05.2025

Erstellt von: Gerhard Wurzer

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ©Daten: LDBV

Maßstab 1:2500

Ortsteil Oberenzenau



Ortsteil Obersteinbach

Anlage 7 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025

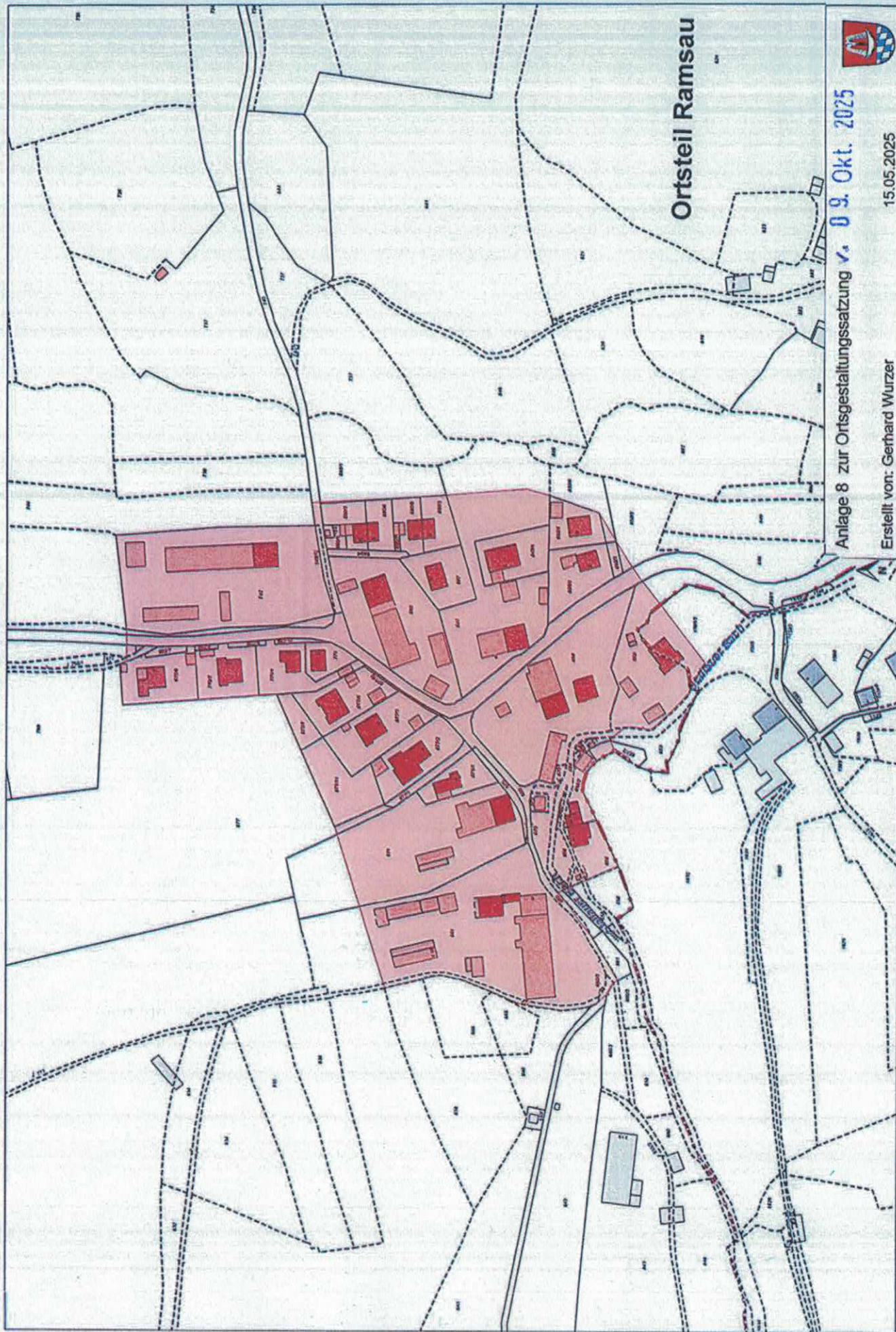
Erstellt von: Gerhard Wurzer

15.05.2025



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Maßstab 1:2500



Ortsteil Ramsau

Anlage 8 zur Ortsgestaltungssatzung v. 09. Okt. 2025



15.05.2025

Erstellt von: Gerhard Wurzer

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Maßstab 1:2500