Satzung zur Ortsgestaltung
(Ortsgestaltungssatzung- OGS)
der Gemeinde Bad Heilbrunn, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
vom 08.Oktober 2026

Die Gemeinde Bad Heilbrunn erlasst auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende

## Satzung zur Ortsgestaltung
## (Ortsgestaltungssatzung – OGS)

### §1
### Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Ortsteile Bad Heilbrunn (Hauptort), Hohenbirken, Langau, Mürnsee, 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.

## §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.

(3) Die Errichtung von Terrassen- oder Laternengeschossen (oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind) ist ausgeschlossen.

## §5

## Garagen und Stellplätze

(1) An bereits vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleich hoch 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

(1) Über dem ersten Obergeschoss ist ein Kniestock bis maximal 1,80m zulässig.
Die maßgebliche Kniestockhöhe ist das vertikale Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

(2) Fenster im Kniestockbereich sind ausgeschlossen.

## §7

## Dachform und Dachneigung, Quergiebel und Dachaufbauten

(1) Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Feldscheunen sind mit Satteldächern und einer beidseitig gleichen Neigung von 18 - 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 Carports und Gartenhütten bis max. 20m² sind auch begrünte Flachdächer, bei Gartenhütten bis max. 20m² darüber hinaus auch Pultdächer zulässig.

(2) Zwerchgiebel (Dachhaus), Quer- und Standgiebel sowie Dachgauben sind zulässig, deren Gesamtbreite darf jedoch 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten, wobei die Gesamtbreite der Zwerch-, Quer- und Standgiebel auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt ist. Die Anbindung muss mindestens 50 cm unter dem First erfolgen.

(3) Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

## §8

## Dachflächen und Dachdeckung

(1) Die Dächer sind, außer bei Grenzbebauung, 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 Dachüberstande 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) Eine Unterbrechung des Vordaches, sowie transparente Teilflächen des Vordaches zur Belichtung darunter liegender Fenster, sind ausgeschlossen.

## §9

## Außenwände

(1) Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder holzverschalte Flächen vorzusehen.

(2) Glasbausteinflächen sind unzulässig.

(3) 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 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 in und an Dachflächen sowie an Fassaden und Balkonen mit den unten genannten Voraussetzungen und Einschränkungen zulässig. Ein Aufständern der Anlagen ist unzulässig, die Module sind parallel zur Fassade, bzw. dem Balkon oder der Dachfläche zu montieren.

Die Anlage muss in einem optisch geschlossenen, flächigen Verbund angeordnet sein; eine vereinzelte, asymmetrische oder zerstückelte Platzierung von Einzelmodulen an einer Fassade oder auf einer Balkonbrüstung, sowie das Aussparen einzelner Module innerhalb einer Fläche, ist unzulässig.

Auf Dachflächen sind auch asymmetrische Anordnungen sowie das Aussparen einzelner Module innerhalb einer zusammenhängenden Fläche zulässig, soweit sie aus technischen oder baulich zwingenden Gründen erforderlich sind und der Gesamteindruck eines zusammenhängenden Flächenverbunds gewahrt bleibt.

Ein Überstehen von Montagematerial (wie z. B. das Herausragen von Profilschienen oder Stangen über die Modulränder hinaus) ist unzulässig soweit dies nicht konstruktionsbedingt erforderlich ist; die Unterkonstruktion soll visuell vollständig hinter den Modulen liegen. An Fassaden ist die Unterkonstruktion mit geringstmöglicher Dicke zu wählen.

(2) Nicht zugelassen sind Balkonkraftwerke und Photovoltaikanlagen an Fassaden:

- 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
- 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. Falls Balkonbrüstung samt Balkonboden weniger als 113cm (die Höhe der überwiegend am Markt erhältlichen Solarmodule) hoch sind, sind die Module so anzuordnen, dass sie mit der Balkonbrüstung oben bündig abschließen.

(3) Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule in einheitlicher schwarzer oder dunkelblauer Ausführung zulässig. Andersfarbige oder mehrfarbige Module sind unzulässig. Dies gilt nicht für technisch erforderliche, konstruktionsbedingte Farbabweichungen.

§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

Zuwiderhandlungen 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 Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 09.10.2025 außer Kraft.

Bad Heilbrunn, 08.10.2026

Michael Herrmann
1. Bürgermeister