



Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Grabenstätt folgende Satzung:

Satzung der Gemeinde Grabenstätt über die Gestaltung baulicher Anlagen, von Einfriedungen sowie von Freiflächen und unbebauten Flächen (Gestaltungssatzung)

Präambel

Mit dieser Gestaltungssatzung soll ortsspezifisch das allgemeine Erscheinungsbild von Gebäuden und Nebengebäuden, von Freiflächen und von Einfriedungen geregelt werden, um das ländlich geprägte Ortsbild und die grundlegende Architektur im Chiemgau in der Gemeinde Grabenstätt zu wahren und zu erhalten. Negative Auswirkungen auf das Gemeindebild sollen vermieden werden. Zum Erhalt eines gesunden Klimas und gesunder Lebensverhältnisse sowie des ökologischen Gleichgewichts soll die Gestaltung von Freiflächen auf bebauten und unbebauten Grundstücken geregelt werden.

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet für bebaute und unbebaute Flächen in allen Ortsteilen, in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich nach § 34 BauGB und im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Sie gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO, auch für verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von dieser Satzung abweichen, gelten vorrangig.

§ 2 Dachform, Dacheindeckung und Dachfarben

- (1) Für **Hauptgebäude** sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 28° aufzubringen. Abweichende Dachformen sind nicht zulässig.

Der First ist mittig parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Ein abweichender First kann in Ausnahmefällen zugelassen werden.

- (2) **Hauptgebäude** sind mit kleinformatigen, nicht glänzenden Falz- oder Pfannenziegeln aus Beton- oder Tonmaterial einzudecken.

In Ausnahmefällen kann aus konstruktiven Gründen eine Eindeckung mit Blech oder in Holzschindeln zugelassen werden.

Solarziegel sind zulässig, wenn sie kleinteilig und in Form und Optik den o. g. Ziegeln entsprechen.



Satzungsbeschluss 27.07.2026 GR

Es ist darauf zu achten, dass die Materialien matt (engobiert) glasiert sind und keine Blendwirkung entfalten.

- (3) Für **Nebengebäude (Garagen und Carports)** nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO sind Satteldächer zulässig, die sich der Gestalt des Hauptgebäudes anpassen.

In Ausnahmefällen kann für diese Nebengebäude ein Pultdach oder Flachdach zugelassen werden.

Die Eindeckung für Pultdächer ist wie beim Hauptgebäude auszuführen.

Flachdächer sind flächig und dauerhaft zu begrünen und entsprechend zu pflegen.

- (4) **Nebengebäude (insbesondere Gartenhäuser, Geräteschuppen)** im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind mit Satteldächern auszustatten.

In Ausnahmefällen kann für diese Nebengebäude ein Pultdach oder Flachdach zugelassen werden, wenn der Bereich nicht einsehbar ist.

Die Eindeckung dieser Nebengebäude muss in Angleichung an das Hauptgebäude erfolgen. In Ausnahmefällen kann die Eindeckung in Bitumen oder Blech erfolgen.

- (5) Als **Dachfarben** sind für alle baulichen Anlagen rot bis rot-braun zulässig.

In Ausnahmefällen kann im Siedlungsbereich anthrazit zugelassen werden, nicht jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Landwirtschaftliche Anwesen oder solche, die nachträglich umgebaut werden, sind ortsprägend. Sie sind in rot bis rot-braun einzudecken.

Ausgeschlossen sind Farben aus allen anderen Farbpaletten (z. B. schwarz, grün, blau, lila, pink, gelb, orange etc.).

§ 3 Einfriedungen

- (1) **Einfriedungen als bauliche Anlagen** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.

- (2) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist. Sichtdreiecke an öffentlichen Verkehrsflächen sind freizuhalten, eine Höhe über 0,80 m ist hier nicht zulässig. Im Übrigen gilt das Bayerische Straßen- und Wegegesetz in der jeweils gültigen Fassung.

Einfriedungen müssen eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich durch eine Öffnung oder durch Bodenfreiheit von 0,15 m gewährleisten.

- (3) Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.



(4) Zulässig sind folgende Materialien und Farben:

- Holz (z. B. Jägerzaun, Querlattung oder Staketen - Farbe natur/ Brauntöne / Grautöne gestrichen / lasiert)
- Metall (z. B. Stabmattenzaun oder Maschendrahtzaun - grün, silber oder anthrazit)
- Geschmiedete Zaunelemente

In Ausnahmefällen können Kunststoffelemente (Sichtschutzelemente) in Holzoptik und Gabionenwände und andere Abweichungen zugelassen werden.

Massive Wände (wie Beton und Mauerwerk) sind nicht zulässig.

Zwischen privaten Grundstücksgrenzen gelten im Übrigen die Vorschriften des Privatrechts.

(5) **Einfriedungen als lebende Zäune (Bepflanzungen)** sind mit einem Mindestabstand von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft so zu pflegen, dass sie keinesfalls über die Grundstücksgrenze auf die öffentliche Verkehrsfläche wachsen.

Im Bereich von Sichtdreiecken ist eine Anpflanzung über 0,80 m nicht zulässig. Im Übrigen gilt das Bayerische Straßen- und Wegegesetz in der jeweils gültigen Fassung.

Als lebende Einfriedungen sind heimische Gehölze zu pflanzen. Hecken aus Kirschlorbeer, Thuja oder Scheinzypresse sind aus ökologischen Gründen unerwünscht.

Zwischen privaten Grundstücksgrenzen gelten im Übrigen die Vorschriften des Privatrechts.

§ 4 Gestaltung von Freiflächen auf bebauten und unbebauten Grundstücken

(1) Die unbebauten, nicht befestigten Flächen der bebauten und unbebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (z. B. Stellplätze, Freilagerbereich, Spiel- und Aufenthaltsflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen) benötigt werden.

Bei der Begrünung sind heimische Gehölzarten und Obstgehölze zu verwenden. Zuwegungen und Zufahrten sind auf das Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für ausreichende Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ist Sorge zu tragen.

(2) Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten sowie sonstigen Steinbeeten, die nicht der gärtnerischen Nutzung oder Gestaltung dienen, ist unzulässig.

(3) Es ist dafür zu sorgen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Oberflächenwasser darf keinesfalls auf öffentliche Verkehrsflächen oder angrenzende Grundstücke geleitet werden.



Satzungsbeschluss 27.07.2026 GR

§ 5 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können auf Antrag Abweichungen von dieser Satzung zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen §§ 2, 3 und 4 dieser Satzung können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt ab dem 21.08.2026 in Kraft.

Grabenstätt, den 28.07.2026
G. Wirnshofer
G. Wirnshofer
Erster Bürgermeister



Ausfertigung:

Grabenstätt, den 04.08.2026
G. Wirnshofer
G. Wirnshofer
Erster Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeanzeiger:

Nr. 17 vom 13. AUG. 2026
Grabenstätt, den 14. AUG. 2026
G. Wirnshofer
G. Wirnshofer
Erster Bürgermeister

