

Gemeinderatsbeschluss: 24.06.2025

**Satzung über Einfriedungen
(Einfriedungssatzung)
vom 26.06.2025**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 605 ff.) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 619 ff.) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal mit Ausnahme von Gebieten, die in Bebauungsplänen als Gewerbe- oder Industriegebiete, §§ 8 und 9 BauNVO, festgesetzt sind oder gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem solchen Gebiet entsprechen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Gestaltung von Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Parkanlagen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen sind als offene Holz- oder Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen von Oberkante Gehweg, Grundstückszufahrt oder dem natürlichen (unveränderten) Geländeniveau, zulässig.
- (2) Geschlossene und geschlossen wirkende Einfriedungen, wie z.B. Mauern, Gabionen, Holz- oder Kunststoffwände, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern für Tür- und Torpfeiler zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Länge des geschlossenen Bereichs von insgesamt max. 3,00 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen. Ein geringerer Bodenabstand der Einfriedung ist ausnahmsweise möglich, wenn Schlupflöcher für Kleintiere mit einer Breite von mindestens 15 cm und einer Höhe von mindestens 10 cm und im Abstand von je 5,00 m vorgesehen und für den Durchschlupf dauerhaft freigehalten werden.

- (4) Es ist nicht zulässig auf der Zaurückseite versetzt angeordnete Latten/Staketen so anzubringen, dass der Eindruck eines geschlossenen Holzzaunes entsteht. Das Anbringen von Sichtschutzmatten an und über Einfriedungen ist nicht zulässig.

§ 3 Terrassentrennwände

Abweichend von den Vorgaben des § 2 sind zwischen Doppelhaushälften und Reiheneinheiten Trennwände im Bereich von Terrassen mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 6,00 m zulässig, wenn diese bündig an das Gebäude anschließen.

§ 4 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen, Art. 63 BayBO bleiben unberührt.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Satzung Einfriedungen in abweichender Gestaltung oder Höhe errichtet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Pullach i. Isartal, 26.06.2025

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 26.06.2025

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt erstmalig eine Einfriedungssatzung.

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal mit Ausnahme von Gebieten, die aufgrund ihrer Nutzungsstruktur keiner positiven Gestaltungsregelung für Einfriedungen bedürfen; soweit neben den ausgenommenen Gewerbe- und Industriegebieten weitere Bereiche - wie beispielsweise Sondergebiete – ebenso wenig einer Regelung bedürfen, ist dies im Gemeindegebiet regelmäßig in den für diese Gebiete erforderlichen Bebauungsplänen gesondert festgesetzt.

Die Regelungen gelten für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Parkanlagen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen. Einfriedungen, wie z.B. Zäune, dienen dem Zweck, ein Grundstück oder wesentliche Teile davon gegen unbefugtes Betreten, gegen unerwünschte Einsicht, gegen Witterungseinflüsse oder gegen Immissionen nach außen abzuschirmen. Zugleich prägen Einfriedungen vielfältig das Orts- und Straßenbild und dem soll in Pullach durch offene Holz- und Metallzäune Rechnung getragen werden.

Zu § 2

In Bebauungsplänen sind oft Festsetzungen zu Einfriedungen zu finden. Hier wurden in der Vergangenheit aber auch Holzzäune festgesetzt, die z.B. auch in nicht offener Bauweise die Sicht auf die Vorgartenbereiche einschränkten; derartige Einfriedungen sind aber allenfalls eine Ausnahme im Gemeindegebiet. Maximal 1,50 m hohe Einfriedungen setzen dagegen die meisten Bebauungspläne bereits heute schon fest. Mit dem Erlass der Einfriedungssatzung beabsichtigt die Gemeinde die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Parkanlagen und zwischen privaten Grundstücken neben einer einheitlichen Höhe von 1,50 m, durch offene (nicht blickdichte) Holz- oder Eisengitterzäune sowie mit Anforderungen an den Artenschutz für Kleintiere zu regeln. Damit soll ein sich offen gestaltendes Orts- und Straßenbild der Gemeinde erhalten und gepflegt werden und eine „Einmauerung“ verhindert werden.

Ausnahmen sind bei Mauern von geringer Länge für Tür- und Torpfeiler zulässig, da diese konstruktiv bedingt und baulich erforderlich sind. Die Satzung benennt die maximale Länge solcher Anlagen mit 3,00 m. Die Höhe nimmt für diese Anlagen die Höhe der Einfriedungen mit 1,50 m auf.

Sockellose Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Straßenbild und zur Verbesserung des Artenschutzes im Hinblick auf die Durchlässigkeit für Kleintiere beitragen.

Zu § 3

Mit der Regelung in § 3 wird bei Doppelhäusern und Reihenhäusern die Errichtung von Terrassentrennwänden ermöglicht, um bei den Außenwohnbereichen eine dem wechselseitigen Wohnfrieden (im Sinne eines Sozialabstandes) dienende Abgrenzung der Wohneinheiten zu ermöglichen.

Zu § 4

Von den Vorschriften der Satzung kann gem. Art. 63 BayBO in begründeten Fällen eine Abweichung erteilt werden.

Zu § 5

Eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der Satzung ist bußgeldbewehrt nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Zu § 6

Abschließend wird in der Satzung die Frage des Inkrafttretens derselben geregelt.

Pullach i. Isartal, 26.06.2025

Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin