

Ortsrecht Markt Oberstaufen



Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes des Marktes Oberstaufen (Ortsgestaltungssatzung – OGS)

vom 30.07.2018

Der Markt Oberstaufen erlässt aufgrund von Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung:

Präambel

Der Markt Oberstaufen will durch planerische und gestalterische Maßnahmen sein Straßen-, Wege-, Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. qualitativ verbessern. Dies gilt sowohl für bestehende Baugebiete als auch für neu auszuweisende Gebiete und für zu beurteilende Einzelbauvorhaben.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Ausgenommen hiervon sind Gewerbegebiete.
- (3) Die örtliche Bauvorschrift gilt für verfahrensfreie und verfahrenspflichtige Bauvorhaben.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) Sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3

Allg. Anforderungen und Zielsetzungen

- (1) Gebäude sind hinsichtlich ihrer Stellung, der Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und ortsgestalterische Situation einzufügen.
- (2) Landschaftsgebundene, heimische Bauprodukte sind wesensmäßig zu erfassen und zeitgemäß umzusetzen.
- (3) Die Topographie soll bei der Errichtung von Gebäuden nicht bzw. nicht wesentlich verändert werden.

§ 4

Gebäudestellung und Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

- (1) Bei der Stellung der Baukörper und des Firstlinienverlaufes soll die Ausrichtung der Baukörper in Bezug zum Straßenbild beachtet und die prägenden Ausrichtungen im direkten Umfeld (sichtbarer Einflussbereich) aufgenommen werden.
- (2) Bei der Errichtung oder dem Wiederaufbau von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich geändert werden.

§ 5

Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen

- (1) Hauptgebäude sind vorzugsweise mit einem rechteckigen Grundriss auszubilden. Die Firstlinie ist parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten.
- (2) Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen von Oberkante Rohfußboden im Dachgeschoss, bis Oberkante Fuß-Pfette 0,80 m nicht überschreiten.
- (3) Wandhöhen unter der Dachschräge (Rohdecke bis OK-Fußpfette) mit mehr als 1,80 m gelten nicht mehr als Kniestock. Diese Wandflächen dürfen nicht fensterlos sein.
- (4) Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Abgrabungen für räumlich begrenzte Lichtgräben die in der Ansicht nicht erkennbar sind, sind möglich. Weitere Ausnahmen sind möglich, wenn dies unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten begründet ist.
- (5) Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Dies bedeutet aber nicht, dass Garagen dadurch zwingend mit dem Hauptgebäude baulich zu verbinden sind.
- (6) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Bergehallen oder ähnliche) sind so zu gestalten und in das Gelände einzubinden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

- (7) Die Regelungen der Abs. 2 und 3 kommen für landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude nicht zur Anwendung.

§ 6

Dachformen, Dachneigungen, Dachüberstände, Firstlinien

(1) Zulässige **Dachformen** bei...

1. Wohngebäude, sowie Hauptgebäude bei Hotel- Büro,- und Geschäftshäusern
 - a) Satteldach

2. Gewerbegebäude, Wirtschaftsgebäude für Landwirtschaft
 - a) Satteldach
 - b) Pultdach
 - c) Flachdach (jedoch nur in städtebaulich eingebundenen Situationen)
 - d) Zeltdach
 - e) Sheddach

3. Garagen, Carports, Neben- und Verbindungsbauten
 - a) Satteldach
 - b) Pultdach
 - c) Flachdach.

(2) Zulässige Dachneigungen an Hauptgebäuden bei...

1. Satteldach - beidseitig gleiche Dachneigung mit 15 bis 30 Grad
2. Pultdach - 12 bis 25 Grad
3. Sheddach - Dachfläche 30 bis 50 Grad, Glasfläche 70 bis 90 Grad.

(3) Zulässige Dachüberstände bei...

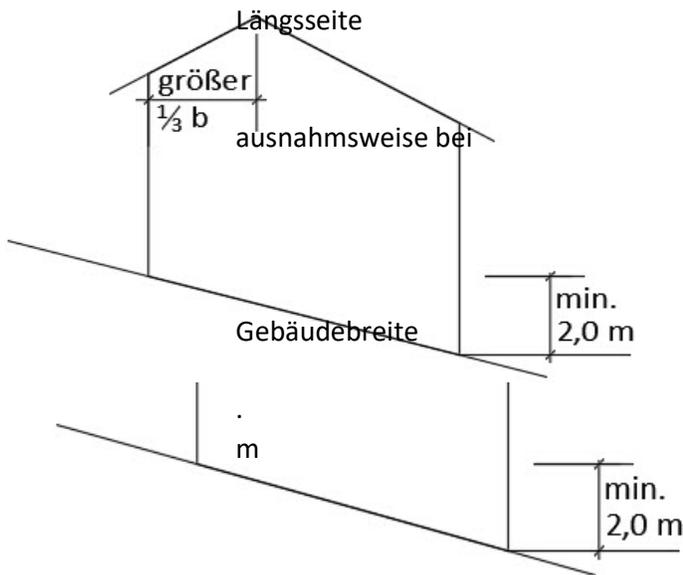
(der Dachüberstand wird gemessen von Außenwand bis Vorderkante der Dachkonstruktion

- einschl. Dachrinne oder sonstigen Abschlusselemente -)

1. Satteldach
 - an Traufe beidseitig gleich; 0,60 bis 1,80 m
 - an Ortgängen; 0,40 bis 1,80 m
2. Pultdach
 - an der Traufe, 0,30 bis 2,50 m
 - an der Firstlinie, 0,30 bis 0,60 m
3. Flachdach
 - 0,0 bis 0,50 m
 - bei Ausbildung einer Attika, ist die zul. max. Höhe 0,60 m (gemessen von OK Rohdecke bis OK Attika).

(4) First- und Trauflinien bei...

1. Satteldach



a) verlaufen waagrecht und parallel zur

b) der First ist mittig über dem Grundriss

c) ein „ausmittiger First“ ist nur

folgenden Bedingungen zulässig:

- bei hangparallelen Gebäuden, wobei
> der Abstand die Firstlinie zu einer der Außenwände min. $\frac{1}{3}$ der

betragen muss und

> der Höhenunterschied im Hang mind. 2,0

sein muss.

- bei Stallungen und landwirtschaftlichen Neben- gebäuden, - wenn dies funktional begründet werden kann.

2. Zeltdach

> die Gratlinien treffen sich mittig über dem Grundriss

3. Pultdach

> sind waagrecht; First- und Traufe verlaufen parallel

4. Sheddach

> sind waagrecht

§ 7

Dachflächen

(1) Geneigte Dachflächen sind vorzugsweise mit ziegelroten oder rotbraunen Dacheindeckungen zu versehen. Schwarz und Grautöne sind auch zulässig.

(2) Sonnenkollektoren und PV-Anlagen müssen in die Neigung der Dachfläche integriert werden (gleiche Dachneigung, so geringer Abstand zur Dachhaut wie techn. notwendig). Aufgeständerte Bauarten sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Anlagen müssen in geschlossenen Rechteckflächen angebracht werden. Zerstückelte unterschiedlich große Teilflächen sind unzulässig.

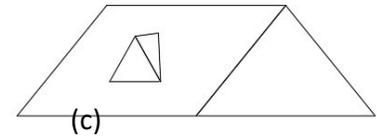
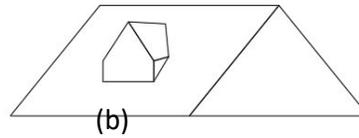
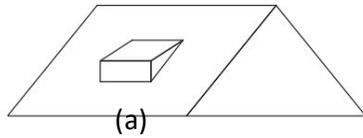
§ 8

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten sind nur an geneigten Dächern mit einer mind. Neigung von 22 Grad zulässig.

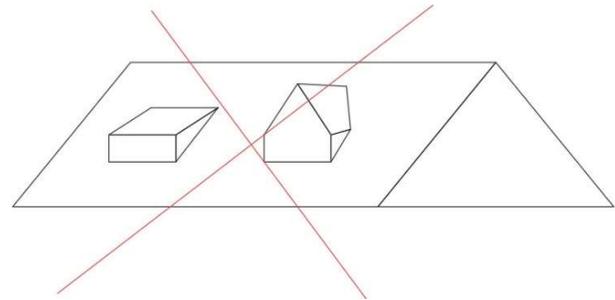
Folgende Formen an Dachgauben sind zulässig.

- a) Schleppgauben, mit einer mind. Dachneigung von 5 Grad
- b) Giebelgauben, mit einer Dachneigung von 12 bis 28 Grad
- c) Dreiecksgauben, mit einer Dachneigung von 12 bis 28 Grad

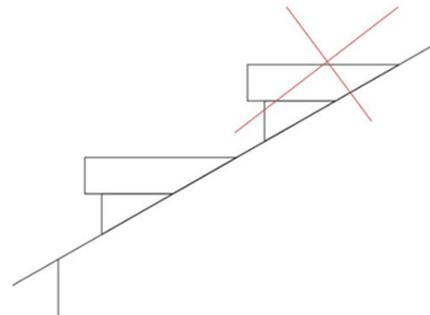


(3) Gestaltungsanforderungen für Gauben.

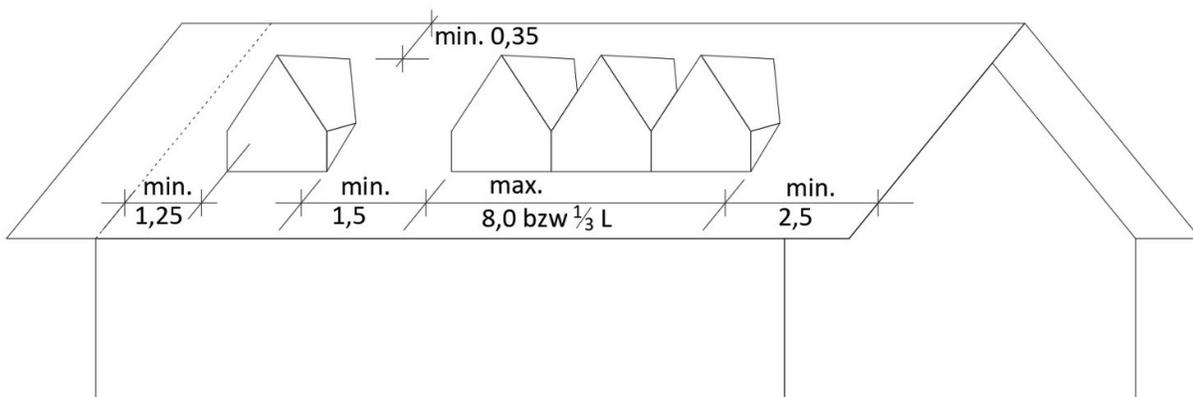
- a) Auf einer Dachseite dürfen keine unterschiedlichen Gaubentypen verwendet werden



- b) Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig



- c) First- und Trauflinien sind waagrecht auszuführen
- d) Die max. Breite einer Gaube (auch bei Gaubenreihen) beträgt 8,0 m, jedoch max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge
- e) Die Traufe ist durchlaufend auszuführen

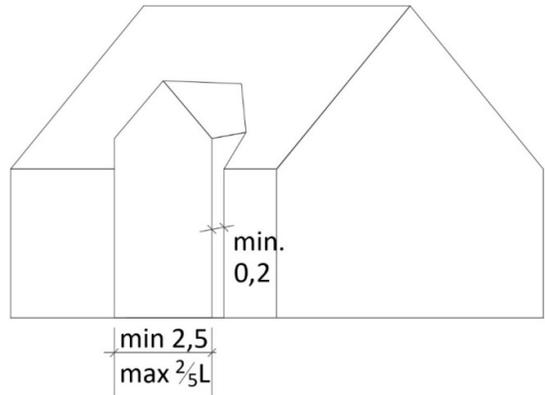


(4) Abstandsregelungen bei Gauben

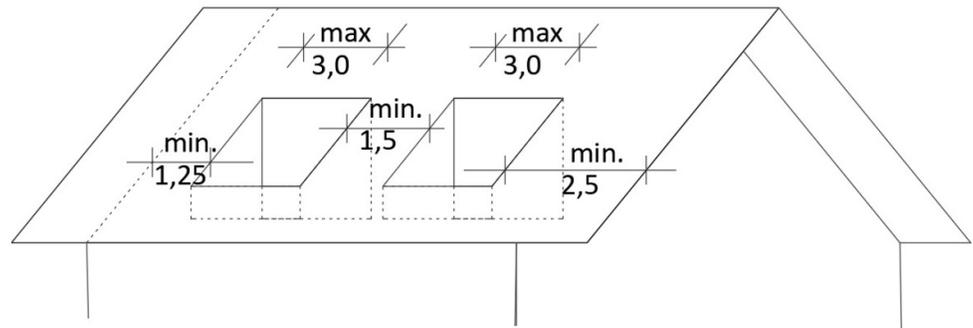
- a) Der Mindestabstand zum First beträgt 0,35 m
- b) Der Mindestabstand zur Außenwand beträgt 1,25 m, wobei der Abstand zum Ortgang min 2,50 m betragen muss.
- c) Der Mindestabstand zwischen zwei Gauben beträgt 1,50 m.

(5) Anforderungen bei Widerkehren

- a) Ein Widerkehr ist ein Querbau, deren Giebelwand mind. 0,20 m vor der Außenwand des Hauptgebäudes liegt.
- b) Bei Widerkehren ist ein sym. Satteldach zu verwenden.
- c) Die Mindestbreite eines Widerkehr beträgt 2,50 m.
Die max. Breite beträgt $\frac{2}{5}$ der Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als 8,0 m.



- (6) Dacheinschnitte (sog. Negativaufbauten) sind bis zu einer max. Breite von 3,0 m zulässig, wobei die Summe aller Dacheinschnitte eine max. Breite von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen darf.



Vor Dacheinschnitten muss die Traufe durchlaufend sein. Der Mindestabstand zur Außenwand beträgt 1,25 m, wobei der Abstand zum Ortgang min 2,50 m betragen muss. Der Mindestabstand zwischen zwei Gauben beträgt 1,50 m.

§ 9

Fassade

(1) Außenwände (Materialen, Strukturen und Oberflächen)

1. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Holzflächen vorzusehen. Mischformen beider Materialien sind bei klarer Strukturierung zulässig. Kleinere Flächen (in Relation zum Baukörper) können mit Natursteinen oder anderen Materialien ausgeführt werden, wenn dadurch die Gestaltung insgesamt nicht beeinträchtigt wird. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
2. Fresken oder andere strukturgebende Gliederungen sind erlaubt, wenn der Gebäudetypus oder der Bauentwurf dies hinreichend begründen und sich die Gesamtgestaltung in die umgebende Bebauung einfügt.
3. Die Gemeinde kann zur besseren Beurteilung des Gesamtobjektes ein Material- und Farbkonzept verlangen.

(2) Fenster, Außentüren

1. Fenster, Schaufenster und Türen müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Zu viele unterschiedliche Formatformen sind zu vermeiden
2. Schaufenster in den Obergeschossen sind unzulässig.

(3) An- und Vorbauten (Balkone, Erker)

1. Balkone dürfen in Anlehnung an Art. 6 Abs.8, Satz 2. BayBO max. 5,0 m lang sein und max. 1,50 m vor die Außenwand treten. Größere Balkone haben sich nach den Grundsätzen unter Pkt. 12 einzufügen.
2. Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig. Wintergärten „über Eck“ sind unzulässig. Ein Glasdach ist möglich.
3. Erker sind unzulässig.

§ 10

Einfriedungen und Freiflächen

- (1) Sämtliche Einfriedungen und Bepflanzungen müssen einen Lichtraum zur Straßenkante/hinteren Gehwegkante von mindestens 0,50 m einhalten.
- (2) Die Flächen in den Straßeneinmündungsbereichen für die Anfahr- und Annäherungssichtweiten müssen von baulichen Anlagen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen, soweit eine Höhe von 0,80 überschritten wird, freigehalten werden.

- (3) Die Zufahrtsbreite vor Garagen oder sonstigen Parkflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück höchstens 9,00 m betragen. Bei mehr als drei Stellplätzen müssen Zufahrten zusammengefasst sein. Es sollen möglichst versickerungsfähige Oberflächen verwendet werden.

§ 11

Anwendungsgrundsätze und Handhabung

- (1) Die in den §§ 2 bis 10 dieser Satzung festgelegten Anforderungen sind bindend innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.
- (2) Sind Bauvorhaben anhand der in dieser Satzung unter den §§ 4 bis 10 getroffenen Regelungen nicht abschließend oder wegen der Größe, der Eigenart oder sonstiger spezifischer Anforderungen des Objektes nicht adäquat zu beurteilen, so können in begründeten Ausnahmefällen solche Vorhaben anhand der unter § 12 aufgeführten Merkmale und Anforderungen auf deren Gestaltungsqualität und somit Zulässigkeit hin geprüft werden.
- (3) Diese Regelung soll nur in zur absoluten Ausnahmefällen zur Anwendung kommen. Die Entscheidung ob ein Ausnahmefall vorliegt trifft einzig der Markt Oberstaufen.
- (4) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann der Markt Oberstaufen, im Übrigen die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Oberstaufen von den Regelungen dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.
- (5) Der Antrag auf Abweichung ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen und zu begründen.

§ 12

Beurteilungsgrundsätze bei ersatzweiser Beurteilung zu den §§ 4 bis 10

- (1) Bei der ersatzweisen Beurteilung von Bauobjekten sind folgende Aspekte zu berücksichtigen und anzuwenden:
(vgl. hierzu auch „Grundsätze zur Gestaltungswahrnehmung“, die dieser Satzung als Anlage beiliegt.)

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Gestaltungsgrundsätze | - Prinzip der Ganzheit
- Bedeutung von Kontrasten
- Prinzip der Prägnanz |
| 2. Seh-Gesetze | - Gesetz der Nähe
- Gesetz der durchlaufenden Linien
- Gesetz der Geschlossenheit
- Gesetz der Spiegelgliedrigkeit
- Gesetz der Gleichartigkeit |

3. Relevante Merkmale
- Farbe
 - Form
 - Größe (Maßstäblichkeit)
 - Textur (Material, Oberfläche etc.)
 - sowie die jeweiligen Kombinationen daraus
- (2) Als Grundprinzip zur Beurteilung der Gestaltungsqualität gilt:
1. Je mehr Übereinstimmung bei den o.g. Merkmalen vorliegt, desto besser ist die Gestaltqualität einzuschätzen.
 2. Es gilt jedoch auch, dass zu viel Übereinstimmung monoton wirken kann.
 3. Grundsätzlich gilt:
 - Ähnliches, Gleichartiges, Verbindendes muss immer dominieren über Verschiedenartiges, Ungleiches, Trennendes
 - Zu beachten ist, dass die Farbe immer die Form überwiegt.
- (3) Die oben angeführten Merkmale und deren Anwendung können bezüglich der Gestaltung des zu beurteilenden Objektes selbst und in Bezug auf das Einfügen in die direkte Umgebung herangezogen werden.

§ 13 **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. bauliche Anlagen entgegen den allgemeinen Anforderungen nach § 3 dieser Satzung errichtet oder ändert;
2. bauliche Anlagen entgegen den besonderen Anforderungen der §§ 4,5,6,7,8 und 9 dieser Satzung errichtet oder ändert;
3. entgegen § 10 Einfriedungen und Freiflächen errichtet oder ändert.

§ 14
Inkrafttreten

- (1) Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung vom 12.07.1995 außer Kraft.

Oberstaufen, den 30.07.2018

MARKT OBERSTAUFEN

gez.

Martin Beckel
Erster Bürgermeister