

Örtliche Bauvorschrift des Marktes Weitnau

(Ortsgestaltungssatzung Markt Weitnau)

Vom 28.10.2021

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

Insbesondere wird angestrebt:

Bauliche Anlagen und die weitere Nutzung von Grundstücken sollen ein Ortsbild ergeben, in welchem sich die Bürgerinnen und Bürger heimisch fühlen.

Landschaftsgebundene, heimische Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und umzusetzen.

Gebäude sind hinsichtlich ihrer Stellung, der Dimension, der Proportionen und Gestaltung in die sie umgebende Landschaft und Bebauung einzufügen.

Die Topographie soll bei der Errichtung von Gebäuden nicht wesentlich verändert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, erlässt der Markt Weitnau aufgrund der Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetze vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), vom 28.05.2009 (GVBl. S. 218) und vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385), vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633), vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), vom 31.07.2015 (GVBl. S. 296) vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende örtliche Bauvorschrift:

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet

2. Gebäudestellung und Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe

- 2.1. Die Stellung der Baukörper und der Firstlinienverlauf sollen die Ausrichtung der Baukörper in Bezug zum Straßenbild und zur Nachbarbebauung beachten. Die Nutzungsmöglichkeit solarer Energie ist in die Planung einzubeziehen.
- 2.2. Bei der Errichtung und dem Wiederaufbau von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden, damit ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild erhalten bleibt.
- 2.3. Die Oberkante des Rohfußbodens wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 3.1. Gebäude in Gebieten mit offener Bauweise sollen einen rechteckigen Grundriss erhalten. In diesem Fall soll die Firstlinie parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und überall dort, wo es möglich und sinnvoll ist, mit dem Hauptbaukörper zu verbinden. Sie sind in gleichartigen Farben und Materialien wie das Hauptgebäude auszuführen. An landwirtschaftlichen Gebäuden oder bei gewerblichen Gebäuden sollen optisch ansprechende, an das Ortsbild angepasste Strukturen und Farben gewählt werden. Empfohlen werden natürliche Fassaden in Holz oder Putz, Trapezblech-, Wellblech- und Zementfaserverkleidungen. Wellblech-, Zementfaser- und Kunststoffverkleidungen sind an allen anderen Gebäuden und auch an untergeordneten, freistehenden Bauten unzulässig. Abweichungen von Nr. 3.1 sind mit der Gemeinde abzusprechen.

Widerkehre und Kehrgiebel (Quergiebel) sind grundsätzlich zulässig. Sie haben sich der Hauptdachfläche unterzuordnen. Giebel- und Schleppegauben sind zulässig. Abfallcontainer sind in Boxen unterzubringen, die gestalterisch dem Hauptgebäude und der Umgebung anzupassen sind.

Die Gestaltung und die Anzahl von Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhütten, haben sich in die umgebende Bebauung einzufügen. Es dürfen je Baugrundstück maximal zwei freistehende Nebengebäude errichtet werden.

- 3.2. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig. Sie sind so mit dem Hauptgebäude zu verbinden, dass eine Einheit entsteht.
- 3.3. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und mit dem Wohnteil harmonieren. Lichtbänder sind durch senkrechte Unterteilungen zu gliedern.
- 3.4. Mobile Wohnunterkünfte sind nur auf dafür ausgewiesenen Plätzen gestattet.
- 3.5. Die Errichtung von Regenwasserzisternen auf dem Baugrundstück ist wünschenswert, eine Regenwassernutzung im Gebäude ist anzeigepflichtig. In diesem Fall ein Lageplan mit der Lage und der Größe der Zisterne bei der Verwaltung einzureichen.

4. Traufhöhe und Kniestock

- 4.1. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand (Oberkante Dachhaut) und soll bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von I + D nicht mehr als 5,60 m betragen.
- 4.2. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Ober-, bzw. Dachgeschoss bis zur Oberkante Fußpfette.
- 4.3. Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Trauf- bzw. Kniestockhöhe so zu wählen, dass die Gebäudegesamthöhe mit dem Gebäudegrundriss proportional harmoniert.
- 4.4. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden ist die Kniestockhöhe in jedem Fall mit der Gemeinde abzusprechen, sofern keine Festsetzungen in einem Bebauungsplan gemacht sind.

5. Dachform und Dachneigung

- 5.1 Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First zu versehen. Sie sind der umgebenden Bebauung anzupassen. Abweichungen hiervon sind grundsätzlich in Einzelfällen nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Für Nebengebäude, Garagen sowie Carports können neben der Dachform Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First alternativ auch die Dachformen Pult- oder Flachdach gewählt werden.
- 5.2 Die Gestaltung von Trafostationen und ähnlichen Funktionsgebäuden ist mit der Gemeinde abzusprechen. Sie sollen sich in Wohnbebauungen in Lage, Höhe und Dachform harmonisch einpassen.

6. Dachflächen, Dachaufbauten

- 6.1. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einem ortsüblichen Dachüberstand zu versehen. Nebengebäude, Garagen und Carports, die mit einem Sattel- oder Pultdach versehen werden, müssen einen proportional passenden Dachüberstand aufweisen.
- 6.2. Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden hat mit Dachziegeln oder Betondachstein im Grundton rot oder in anthrazit zu erfolgen. Andere Dacheindeckungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
Freistehende Nebengebäude, Garagen und Carports können wahlweise auch mit anderen Dacheindeckungsmaterialien wie z. B. Trapezblech, Blech, Bitumenschindeln eingedeckt werden. Die Ausführung hat im Grundton rot oder anthrazit zu erfolgen.
Für Gauben ist neben Dachziegeln und Betondachstein auch eine Eindeckung aus Blech zulässig.
Alternativ ist eine vollständige Begrünung der Dächer bei allen Dachformen zulässig.
Freistehende landwirtschaftliche Gebäude können mit einer Trapezblecheindeckung in der Grundfarbe rot oder anthrazit eingedeckt werden. Andere Farben bedürfen der Zustimmung des Marktes Weitnau.
- 6.3. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 26 Grad zulässig. Sie sind in der Regel als Giebelgauben oder als Schleppgauben auszuführen und sind genehmigungspflichtig. Sie haben sich gegenüber der Dachfläche unterzuordnen. Gauben sind mindestens 20 cm unter dem First auszuführen. Bei Giebelgauben darf bis 2/5 der Dachfläche, bei Schleppgauben max. 2/3 der Dachfläche genützt werden. Gauben sind mit proportional passenden Dachüberständen zu versehen.
- 6.4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bei Satteldächern in die Dachflächen integriert bzw. auf die Dachfläche in selber Neigung verlegt werden. Aufgeständerte Anlagen im Bereich von Dachflächen bei Satteldächern und freistehende Anlagen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde

Aufständungen sind bei Flachdächern mit max. 0,50 m über der Dachfläche bzw., wenn vorhanden, Attikakante zulässig. Eine Abweichung hiervon bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- 6.5. Strom-, Telefon- und Fernseekabel sollen unterirdisch geführt werden. Mehrfamilienhäuser sind mit Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss auszustatten. Masten sind anzeigepflichtig und nur im Ausnahmefall mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

- 6.6 Parabol-Antennen sind so zu installieren, dass das umgebende Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind insbesondere farblich dem Untergrund anzupassen.
- 6.7 Die Errichtung von Mobilfunk- und Richtfunkmasten ist grundsätzlich anzeigepflichtig und unter Vorlage von geeigneten Planunterlagen und einer Beschreibung des genauen Verwendungszweckes rechtzeitig mitzuteilen.

7. Außenwände

- 7.1 Markante, kräftige bzw. ortsfremde Farben sind unzulässig; der Gemeinde sind auf Verlangen Farbmuster anzusetzen oder vorzulegen.
- 7.2 Markante Fresken und markante farbliche Gestaltungen bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Gemeinde.

8. Beleuchtung, Werbeflächen

- 8.1. Beleuchtungskörper sind in zurückhaltender Form zu wählen. Grelle und aufdringliche sowie farbige Anstrahlungen sind unzulässig. Eine Lichtverschmutzung ist zu vermeiden. Nicht erlaubt ist insbesondere eine ganzjährige First-, Balkon- und Terrassenbeleuchtung sowie das Ausleuchten von Fenstern mit Lichterketten, Girlanden oder Ähnlichem. Hierunter fällt nicht die ortsübliche Weihnachtsbeleuchtung.
- 8.2. Nicht erlaubt sind insbesondere beleuchtete oder andere Werbeflächen an und in Wohnhäusern und in Wohngebieten, es sei denn sie sind ausnahmsweise im Einzelfall wegen besonderer Umstände zugelassen worden.

9. Bäume, Sträucher und Einfriedungen

- 9.1. Vorhandene Bäume und Sträucher, die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam sind, müssen erhalten werden, solange sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 9.2 Neupflanzungen sollen mit standortgerechten Pflanzen erfolgen. Hecken und Sträucher dürfen auf keinen Fall in den öffentlichen Verkehrsraum ragen oder gar die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Dies betrifft vor allem die Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten.
- 9.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Gemeinde abzustimmen. Die Verwendung von heimischen Hölzern soll bevorzugt werden.
- 9.4 Einfriedungen und Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden. Einfriedungen und Hecken dürfen Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen nicht beeinträchtigen.

10. Sonstige Grundstücksflächen

- 10.1 Befestigte Flächen, Stellplätze und dergleichen sollen nur mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.

- 10.2. Unbebaute Flächen im Innerortsbereich sind ordentlich zu pflegen, d. h., es ist mindestens zweimal jährlich zu mähen.

Pflanzen und Sträucher sind so zu pflegen, dass sie das Ortsbild nicht nachträglich beeinflussen und die Sicherheit nicht beeinträchtigen.

- 10.3. Einer ungewollten Bodenversiegelung soll vorgebeugt werden, daher ist es verboten, in privaten Gartenanlagen großflächig Schottergärten anzulegen. Um ein ausgewogenes Verhältnis von bepflanzten Grünflächen zu Schottergärten zu erreichen, ist ein prozentuales Flächenverhältnis von 75 % bepflanzten Grünflächen zu max. 25 % Schottergärten zulässig, wenn diese Fläche zugleich der Regenwasserversickerung dient.

11. Zusätzliche Wohn- und Nutzflächen

Zusätzliche Wohn- und Nutzflächen sind anzeigepflichtig, wenn sie nicht ohnehin der Genehmigungspflicht unterliegen. Dies gilt insbesondere auch für den Ausbau von Dachgeschossen. Dadurch zusätzlich notwendige Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

12. Stellplätze

Die infolge von Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl richtet sich nach den landesrechtlichen Bestimmungen.

13.

Masten

Für Fahnenmasten bei klassifizierten Straßen (BAB, B, St, Kr OA) sind Aufstellungs genehmigungen erforderlich. Anträge sind über die Gemeinde beim Landratsamt Oberallgäu einzureichen.

14. Bezug zu Bebauungsplänen

Werden in einem bestehenden oder nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten grundsätzlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

15. Abweichungen

Von den Vorschriften können Abweichungen im Einvernehmen mit dem Markt Weitnau erteilt werden.

16. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 100.000 EUR kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) zuwiderhandelt (auf Art. 79 Abs. 1 BayBO wird verwiesen). Die Höhe des Bußgeldes lehnt sich an den staatl. Gebührenkatalog für Bußgelder in Bauangelegenheiten an.

17. Inkrafttreten

Die Gestaltungssatzung tritt eine Woche nach Bekanntgabe in Kraft.
Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Gestaltungssatzung vom 20.05.2021 außer Kraft.

Weitnau, 28.10.2021

Schmid
Erster Bürgermeister