

Die **Gemeinde Oberaudorf** erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S.796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl S. 663) folgende

SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG DES ORTS- STRAßEN- UND LANDSCHAFTSBILDES

vom 27.04.2021

§ 1

Satzungszweck

- (1) Zweck dieser Satzung ist die Erhaltung des traditionellen Ortsbildes der Gemeinde Oberaudorf als voralpenländlich geprägte Gemeinde.
- (2) Darüber hinaus soll im Sinne einer positiven Gestaltungsrichtung das Ortsbild im Sinne der traditionellen Prägung der Gemeinde Oberaudorf fortgeschrieben werden.
- (3) Maßgeblich ist dabei die Wahrung einer gestalterischen Ordnung und die Verhinderung einer, durch individuelle, sich nicht in den Gesamteindruck der Bebauung einfügende Gestaltungen bedingte, Unordnung des Ortsbildes. Dies steht dem Ziel der Wahrung einer homogenen, voralpenländischen Ortsprägung entgegen.
- (4) Zu diesem Zwecke sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden und ihrem Zubehör, von Freiflächen und Einfriedungen zu stellen. Dies ist Gegenstand der Regelungen in den § 3 bis § 7 dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher und örtlicher Geltungsbereich

- (1) Die Regelungen dieser Satzung gelten im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Sie gelten nicht in Gebieten der Gemeinde, welche
 1. im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt sind;
 2. in ihrer Eigenart einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO entsprechen;
 3. in überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten.
- (3) Sie gelten für alle baugenehmigungspflichtigen und alle verfahrensfreien baulichen Anlagen.
- (4) Sind oder werden in einem Bebauungsplan oder in einer Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von den Regelungen dieser Satzung unberührt.

§ 3

Gestaltung von Gebäuden

(1) Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für Fassaden sind grelle Farben, Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Metall oder sonstigen ortsunüblichen Materialien nicht zulässig. Für Solaranlagen bleiben Ausnahmen möglich.

(2) Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf die Dachneigung und den Dachfirst aufeinander abzustimmen.

(3) Als Dachformen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Neigung zwischen 18 und 30 Grad haben. Die Dachüberstände müssen mindestens 60 cm betragen.

Andere Dachformen können insbesondere zur besseren gestalterischen Einbindung des Gebäudes in den Baubestand oder das Gelände ausnahmsweise zugelassen werden.

(4) Bei Quergiebeln und Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben ist der Firstansatz mindestens 30 cm unter dem Hauptfirst anzuordnen. Die Dachneigung des Quergiebels ist mindestens gleich groß wie die Dachneigung des Hauptdaches. Mehrere Gauben auf derselben Dachseite eines Gebäudes sind gleichartig auszuführen. Gauben sind symmetrisch anzuordnen.

(5) Dachflächen sind mit ortsüblichen, insbesondere Ziegeln oder Betondachsteinen gleicher Farbgebung oder Schindeln einzudecken. Für Blechdächer kann die Gemeinde eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

(6) Kellergeschosse dürfen im Gesamten nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Lichtgräben im Bereich von Kellerfenstern sind zulässig.

(7) Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Sie dürfen nicht tiefer als die Dachüberstände sein. Balkongeländer und Brüstungen aus Metallplatten oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind nicht zulässig. Grell getönte Glasflächen sind nicht zulässig. Glasflächen über 1 m² müssen gegen Vogelschlag abgesichert werden.

§ 4

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, ganz gleich ob sie genehmigungspflichtig sind oder nicht, dürfen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen nicht angebracht werden an Einfriedungen und an Vorgärten. Von dieser Vorschrift nicht berührt sind die gemeindlichen Anschlagtafeln und genehmigte Werbetafeln. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

(2) Freistehende Schaukästen zum Darstellen oder Anbieten von Waren oder Dienstleistungen dürfen nicht erstellt werden.

§ 5

Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden

(1) Abweichend von § 3 Abs. 3 gelten für Garagen und Nebengebäude folgende Bestimmungen:

1. Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 10 Grad auszubilden;
2. Flachdächer können insbesondere bei starker Hangneigung, bei Unterflurgaragen oder zur besseren gestalterischen Einbindung des Gebäudes in den Baubestand ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude aus Wellblech, Wellplastik und anderen ortsunüblichen Baumaterialien sowie Container sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung von Freiflächen

(1) Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf nicht beseitigt oder beschädigt werden. Vorgärten sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen und Gehölzen zu gestalten.

Die Anlegung von Schotter- und Kiesgärten ist nicht zulässig.

(2) Aufschüttungen und Abgrabungen zum Niveaueausgleich des natürlichen Geländeverlaufs sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

(3) Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 80 m² sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und mittels ähnlicher Gestaltungselemente in wasserdurchlässiger Form zu gliedern.

§ 7

Gestaltung von Einfriedungen

(1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind zulässig:

1. offene Zäune aus Naturholz, etwa Bretterzäune, Stangenzäune, Staketenzäune;
2. hinterpflanzte Stahlgitterzäune;
3. schmiedeeiserene Gitter;

jeweils mit einer Höhe von maximal 1,20 m ab der Oberkante des Geländes.

4. Hecken aus heimischen Pflanzenarten mit einer Höhe bis maximal 2,00 m ab der Oberkante des Geländes;

5. Mauern von geringer Länge innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Verbindung mit der Eingangsgestaltung, insbesondere mit Tür und Torpfeilern sowie Müllboxen.

(2) Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind unzulässig:

1. geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter-, Plattenwerk oder ähnlichen Materialien;

2. die Verwendung von Stacheldraht, außer zu Weidezwecken, Rohr- oder Strohmatten, Kunststoffmatten oder -platten bzw. in ihrem Erscheinungsbild gleichwertige Materialien;

3. Erdwälle.

(3) Rohrmatten, Kunststoffmatten und Holz- und Metallwände dürfen auch hinter nach Absatz 1 dieser Norm zulässigen Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

(4) Die Gemeinde kann für Einfriedungen im Sinne der Absätze 2 und 3 Ausnahmegenehmigungen erteilen für:

1. Lärmschutzwände

2. Einrichtungen zum Hochwasserschutz

3. Sportplätze

4. Grundstücke mit besonderer topographischer Lage.

(5) Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Hecken einen Meter Abstand, gemessen ab der Stammmitte, und sonstige Einfriedungen einen halben Meter Abstand einzuhalten. Der Abstand gilt bis zum tatsächlich befestigten Fahrbahnrand.

Die Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in die Verkehrsfläche hineinragen.

(6) Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen und unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Materialien von mehr als 1,00 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.

(7) Randstreifen außerhalb von Einfriedungen dürfen nicht mit Kies, Schotter, Rindenmulch oder anderen abdeckenden Materialien belegt werden. Randstreifen sind als Grünflächen auszuführen.

§ 8

Gestaltung von Solaranlagen, Wärmepumpen und Klimaanlage

(1) Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie

1. parallel zur Firstrichtung angebracht werden und
2. nicht aufgeständert sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können aufgeständerte Solaranlagen bis zu einem Neigungswinkel von 15°, sofern sie nicht über den First hinausragen.

(2) Solaranlagen sollen als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder, insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sollen vermieden werden. Der Verband der Fläche ist so zu gestalten, dass bereits vorhandene Dachflächenfenster oder Dachaufbauten in die Solaranlage integriert werden.

(3) Solaranlagen dürfen nicht in Gärten und Freiflächen aufgestellt werden. Sie dürfen nicht an Hängen angebracht werden.

(4) Wärmepumpen und Klimaanlage und ähnliche Anlagen, die einen Abstand von fünf Meter zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße unterschreiten sind abgestimmt zur Gebäudefassade einzuhausen.

§ 9

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Gebäude errichtet,
2. entgegen § 4 Werbeanlagen errichtet
2. entgegen § 5 Nebengebäude oder Garagen errichtet,
3. entgegen § 6 Freiflächen gestaltet,
4. entgegen § 7 Einfriedungen errichtet oder
5. entgegen § 8 Solaranlagen, Wärmepumpen und Klimaanlage errichtet.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.05.2021 in Kraft.

Oberaudorf, den 27.04.2021
GEMEINDE Oberaudorf

Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister