

Der Markt Oberstdorf erlässt aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) diese Satzung als örtliche Bauvorschrift

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Oberstdorf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Dieser Satzung sind als Bestandteile beigefügt:

- a) Textteil mit erläuternden Skizzen in der Version vom 09.07.2024, bestehend aus den Kapiteln „Rechtsgrundlagen“, „Definitionen“ und „Vorschriften“, ausgefertigt am 13.08.2024.
- b) Planzeichnung 1 zum Geltungsbereich „Marktplatz/Ortsmitte“ in der Version vom 30.11.2023, ausgefertigt am 13.08.2024.
- c) Planzeichnung 2 zum Geltungsbereich „Hauptort“ in der Version vom 18.04.2024, ausgefertigt am 13.08.2024.

Der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Oberstdorf ist eine Begründung in der Version vom 09.07.2024 beigefügt, die aus einem Textteil sowie zwei Anlagen besteht, ohne dabei selbst rechtlich bindender Bestandteil der Satzung zu sein

§ 3 Ausnahmen

Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung können nur in den ausdrücklich formulierten Fallkonstellationen und im Übrigen zur Vermeidung unbilliger Härtefälle beantragt werden. Die Anträge sind zu begründen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Oberstdorf tritt am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Zugleich tritt die bis dahin gültige Gestaltungssatzung in der Fassung ihrer Ausfertigung vom 09.11.2006 außer Kraft.



Oberstdorf, den 13.08.2024


.....
(Klaus King, Erster Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

a) Textteil mit erläuternden Skizzen zur Ortsgestaltungssatzung (OGS) des Marktes Oberstdorf in der Fassung vom 09.07.2024, bestehend aus den Kapiteln „Rechtsgrundlagen“, „Definitionen“ und „Vorschriften“

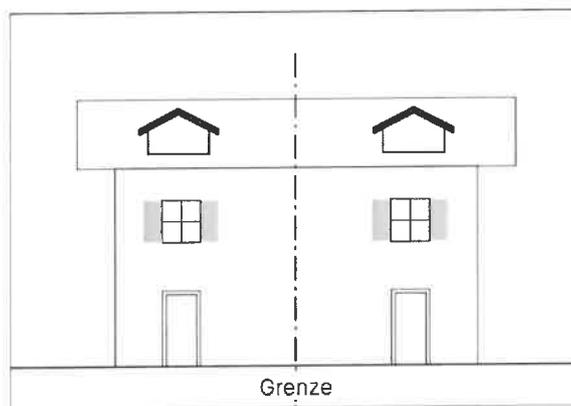
- 2.1 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 2.2 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

3.1 **Sondergebäude**

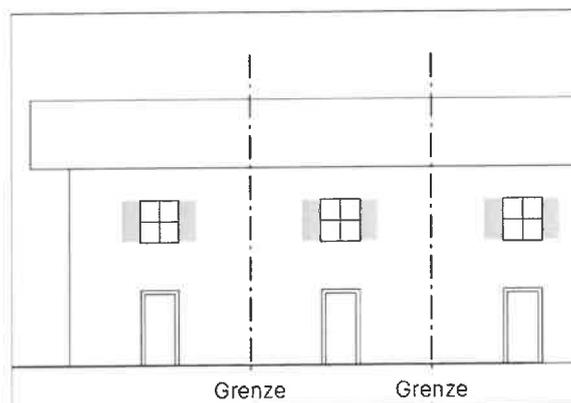
Sondergebäude sind Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung und von besonderem öffentlichem Interesse. Ein Sondergebäude muss nicht zwingend ein Fall des Sonderbaus nach BayBO sein.

3.2 **Doppelhaus**

Zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaute Gebäude.

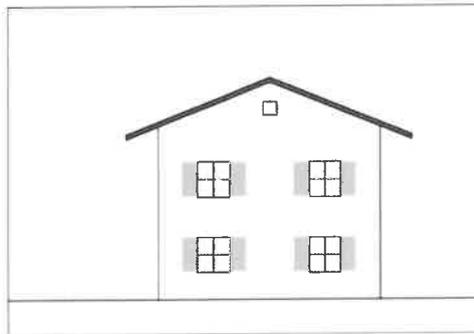
3.3 **Reihenhaus**

Zusammenhängende Gruppe aus mindestens drei Einzelhäusern, die an den jeweiligen Grundstücksgrenzen zusammengebaut sind.

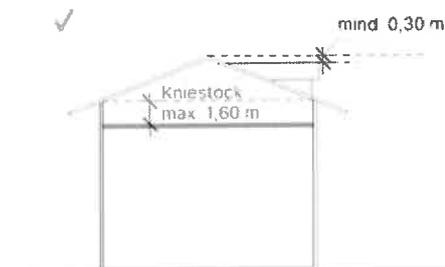
3.4 **Wohngebäude**

Gebäude, das von Menschen sowohl im ersten Wohnsitz nach § 22 BMG als auch im zweiten Wohnsitz oder im Rahmen einer ständig wechselnden Vermietung (=Fremdenverkehr) bewohnt wird und kein Hotel ist.

- 3.5 **Hauptgebäude** Das Gebäude innerhalb der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, welches der Hauptnutzung dient.
- 3.6 **Nebengebäude** Gebäude, die einer Hauptnutzung (=Hauptgebäude) räumlich oder funktional sowie dem Nutzungszweck des Baugebiets bzw. der näheren Umgebung zugeordnet, jedoch größtmäßig dem Hauptgebäude untergeordnet sind.
- 3.7 **Satteldach** Zwei geneigte Dachflächen mit Dachneigung, deren gemeinsame oberste Linie den First bildet.

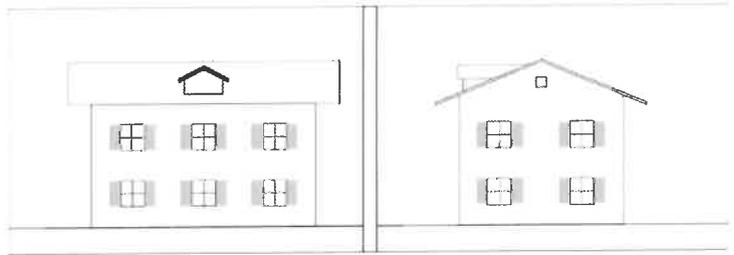


- 3.8 **Kniestock** Der Begriff Kniestock bezeichnet den obersten Teil der Außenwand, auf der die Dachbalken aufliegen. Seine Höhe wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Unterkante Dachbalken gemessen.



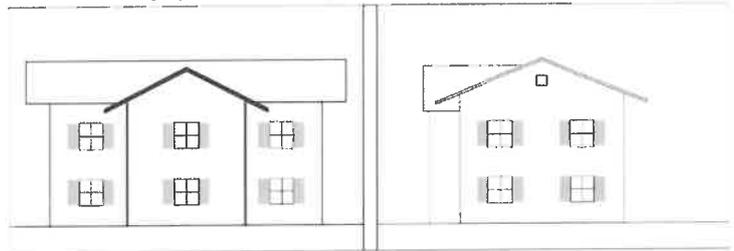
3.9 **Dachaufbauten**

Gegenüber dem Dach herausstehende Bauteile, die die Außenwand sowie die Traufe nicht unterbrechen.



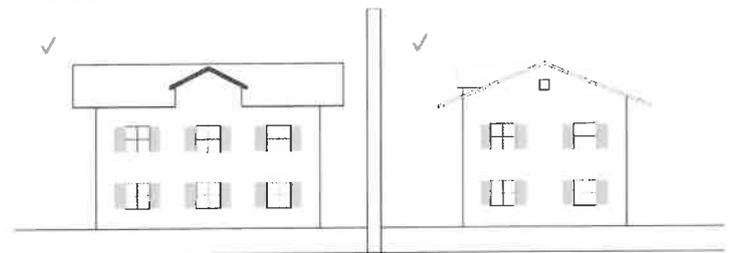
3.10 **Widerkehre**

Gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung.



3.11 **Zwerchgiebel**

Gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Traufe unterbrechen.



3.12 **Schauseite**

Die Hauptansichtsseite des Gebäudes, welche der Straße zugewandt ist.

3.13 **Fassade**

Die sichtbare Außenhaut eines Gebäudes.

3.14 **Fenster**

Meist verglaste, einzelne Öffnung, die Licht in einen geschlossenen Raum dringen lässt.

3.15 **Glasfassade**

Mehrere Fensterelemente zusammengefügt zu einem zusammenhängenden Fassadenelement (Fensterwand).

- 3.16 **Naturstein** Gebrochener, natürlich vorkommender Stein.
- 3.17 **Geringfügige Geländeänderungen** Der Begriff leitet sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ab. Gemeint sind hier Geländeänderungen von ca. 10-20 cm.
- 3.18 **Freiflächen** Freiflächen sind die nach Abzug von notwendigen Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten unbebaut verbleibenden Bereiche eines Grundstücks.
- 3.19 **Vorgartenbereich** Teilmenge einer Freifläche, die zwischen der gedanklich seitlich über das Gebäude hinaus verlängerten Schauseite eines Hauptgebäudes und der öffentlichen Erschließungsanlage liegt.
- Das Diagramm zeigt eine vertikale Schnittansicht eines Grundstückes. Oben befindet sich ein rechteckiges Hauptgebäude, beschriftet mit 'Hauptgebäude'. Darunter ist eine schraffierte Ebene, die den Vorgartenbereich darstellt. Diese Ebene ist durch eine gestrichelte Linie nach oben begrenzt, die die gedanklich verlängerte Schauseite des Gebäudes anzeigt. Unter der schraffierten Ebene befindet sich eine Ebene, die als 'Straße' beschriftet ist. Die gesamte Struktur ist in einem rechteckigen Rahmen dargestellt.
- 3.20 **Mobilfunkanlagen** Mobilfunkanlagen sind bauliche Anlagen, die aus einem Antennenträger bestehen (beispielsweise ein Stahlgittermast oder ein Schleuderbetonturm oder ein Stahlrohrmast), an dem ein oder mehrere Querträger (Antennenträger) befestigt sind, die die eigentliche Antenne (Stabantenne, Gabelantenne, Richtfunkantenne, Sektorantenne, etc.) tragen. Sie können entweder auf bestehenden Gebäuden oder freistehend errichtet werden und dienen entweder dem Aufbau eines Mobilfunk- oder eines Digitalfunknetzes.

- 4.1 Geltungsbereich** Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Oberstdorf.
Ausgenommen sind durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete sowie Sondergebäude.
- 4.2 Dachform** Als Dachform für Hauptgebäude ist ausschließlich das Satteldach zulässig. Dessen beide Dachflächen müssen flächengleich sein und gegenüber der Horizontalen eine gleiche Dachneigung haben und sich in einer gemeinsamen Firstlinie berühren.
Auf Antrag können bei L-förmigen Baukörpern Abweichungen hinsichtlich des Gebotes, dass beide Dachflächen flächengleich sein müssen, ausnahmsweise zugelassen werden.
Bei an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75m³ oder mit einer Fläche bis zu 50m² sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zulässig.
Freistehende Nebengebäude sind nur mit Satteldach zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Dachneigung für Hauptgebäude** Die vorgeschriebene Dachform ist mit folgender Dachneigung auszuführen:
- Markplatz/Ortsmitte: 20-42°
- Restliche Gebiete: 12-26°
Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches "Markplatz/Ortsmitte" ist der Planzeichnung 1 zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist.
Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
Reihen- und Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 Dachaufbauten** Dachaufbauten sind auf Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
– Maximale Kniestock-Höhe des Hauptgebäudes: 1,60 m

- Senkrechter Mindestabstand zum First des Hauptgebäudes: 30 cm
- Mindestabstand zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand des Hauptgebäudes: 1,50 m

Als Dachform für die Dachaufbauten sind Satteldach- und Pultdach zulässig.

Die maximale Länge der Summe aller Dachaufbauten darf bis max. 50 % der Außenwandlänge der Traufseite abzüglich Widerkehr/Zwerchgiebel sein. Diese Hälfteregelung gilt nicht bei Dachaufbauten mit Pultdach.

Negative Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind auf den im Hauptort gelegenen Hauptgebäuden zulässig, wenn diese eine traufseitige Wandhöhe von mindestens 7,6 m sowie eine maximale Dachneigung von 20° haben. Der Geltungsbereich „Hauptort“ ergibt sich aus der Planzeichnung 2, die Bestandteil dieser Satzung ist.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5 **Widerkehre und Zwerchgiebel**

Widerkehre und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 3,00 m Abstand zur giebelseitigen Außenkante der Außenwand des Hauptgebäudes

Für Zwerchgiebel gilt, dass sie maximal 1/3 der jeweiligen Länge der Außenwand aufweisen dürfen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 **Aufzugs- und Lüftungsschächte**

Aufzugsschächte dürfen die Dachfläche nicht überragen.

Auf Antrag können für Aufzugsschächte, die die Dachfläche überragen, Ausnahmen zugelassen werden, wenn es ansonsten technisch unmöglich wäre, das Dachgeschoß barrierefrei anzubinden.

Lüftungsschächte sind unter Dach zusammenzuführen, ehe sie über Dach geführt werden.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 **Dachüberstand und Balkone**

Der Dachüberstand beträgt bei Hauptgebäuden mindestens 1,00 m auf der Giebel- und 0,80 m auf der Traufseite.

Der Dachüberstand wird in der Horizontalen ab der Gebäudeaußenwand bis zur Außenkante des Dachs gemessen, aber ohne Regenrinne.

Reihen- und Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Dachüberstand auszuführen.

Dies gilt nicht zwischen zwei zusammenhängenden Traufseiten von zwei Gebäuden (z. B. zwischen zwei Doppelhaushälften).

Balkone sind immer im Bereich des Dachüberstandes anzubringen. Hierbei muss der Dachüberstand über die Vorderkante des Balkons hinausragen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 **Farben**

Für alle Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue und mattsilberne Töne sowie Kupferfarbe zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die in Abs. 1 Satz 1 zugelassenen Farbtöne sowie schwarze und schwarzblaue Farbtöne zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (=Verbindungssteile, Abdichtungselemente etc.) von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind darüber hinaus Profile in der Farbe der Pannelle oder Aluminium zulässig.

Als Farbe für Putzfassaden sind nur Weiß-Töne oder Pastell-Farben zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind für alle Fassadenarten unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.9 **Fassadengestaltung**

Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen oder mit Holz oder Naturstein zu verkleiden.

Vollflächige Fassaden oder Sockelbereiche aus Naturstein in Grautönen sind zulässig. Rechtwinklig bearbeitete Steine sind unzulässig.

Glasfassaden durchgängig über die gesamte Fassadenfläche sind unzulässig. Sie sind durchgängig nur dann zulässig, wenn sie durch durchlaufende Balkone geschossweise unterteilt werden.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.10 Fenster und Fensterläden** An Fassaden von Wohngebäuden sind, wenn sie vollflächig verputzt oder mit Naturstein verkleidet sind, an jedem Fenster der Fassade, dessen Format es zulässt und das mehr als 0,7 Quadratmeter Ansichtsfläche hat, funktionierende Fensterläden anzubringen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.11 Aufschüttungen und Abgrabungen** Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung sind unzulässig. Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden. Andere geringfügige Geländeveränderungen, wie beispielsweise zur Sicherung der Barrierefreiheit, sind zulässig.
Zum Zweck insbesondere der Anlage von Gartenterrassen, erdüberdeckten Garagen, Grundstückszufahrten, Fußwegen und Stellplätzen können auf Antrag Ausnahmen in der zur Zweckerfüllung erforderlichen Abmessung, bezogen auf Hauptgebäude jedoch bis maximal in halber Länge der betroffenen Gebäudeseite zugelassen werden.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.12 Hangsicherungen** Hangsicherungen sind nur im Zuge zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
Sie sind:
– ab einer Höhe von 1,20 m in abstufender Terrassierung auszuführen, wobei die Tiefe der einzelnen Stufen mindestens 0,50 m betragen muss
– aus Naturstein oder Gabionen auszuführen und zu begrünen
In besonders steilen Hanglagen von mehr als 100 % Gefälle können auf Antrag größere Höhen und geringere Tiefen der Terrassierung sowie abweichendes Material zugelassen werden.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.13 Einfriedungen** Als Einfriedungen sind durchlässige Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Auf die Genehmigungspflicht von Einfriedungen im Außenbereich wird hingewiesen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.14 Freiflächen** Freiflächen sind zu begrünen.
Schottergärten sind unzulässig.
In Freiflächen ist die Errichtung freistehender Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (=Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.15 Vorgartenbereiche** Vorgartenbereiche sind von Nebengebäuden freizuhalten.
Eine Versiegelung einzelner Flächen im Bereich der Vorgärten bis zu einer Größe von max. 25 m², beispielsweise für das Anlegen einer Terrasse oder die Errichtung eines Mülltonnenhäuschens ist zulässig. Das gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und für Schottergärten.
(Art. 81. Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.16 Stellplätze, Fußwege und Zufahrten** Für Stellplätze, Fußwege und Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.
Ausnahmsweise können auf Antrag Flächen zugelassen werden, bei welchen ein wasserundurchlässiger Belag aufgrund ihrer Nutzung zwingend erforderlich ist.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.17 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Eine Aufständigung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) quer zur Dachneigung ist unzulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die an Balkonbrüstungen angebracht sind, müssen parallel zur jeweiligen Außenwand anliegen.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie an der Fassade sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.18 Mobilfunkanlagen** Mobilfunkanlagen auf Nebengebäuden sowie freistehende Anlagen innerhalb bebauter Gebiete sind unzulässig. Auf Hauptgebäuden dürfen Mobilfunkanlagen die Dachhaut nicht mehr als 2,00 m überragen.

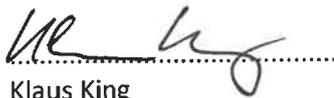
Das festgesetzte Maß wird jeweils lotrecht ab Oberfläche der Dachhaut bis Oberkante des höchsten Elements der Mobilfunkanlage gemessen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Ausfertigungsvermerk

Textteil zur Ortsgestaltungssatzung gemäß Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Oberstdorf vom 23.07.2024.

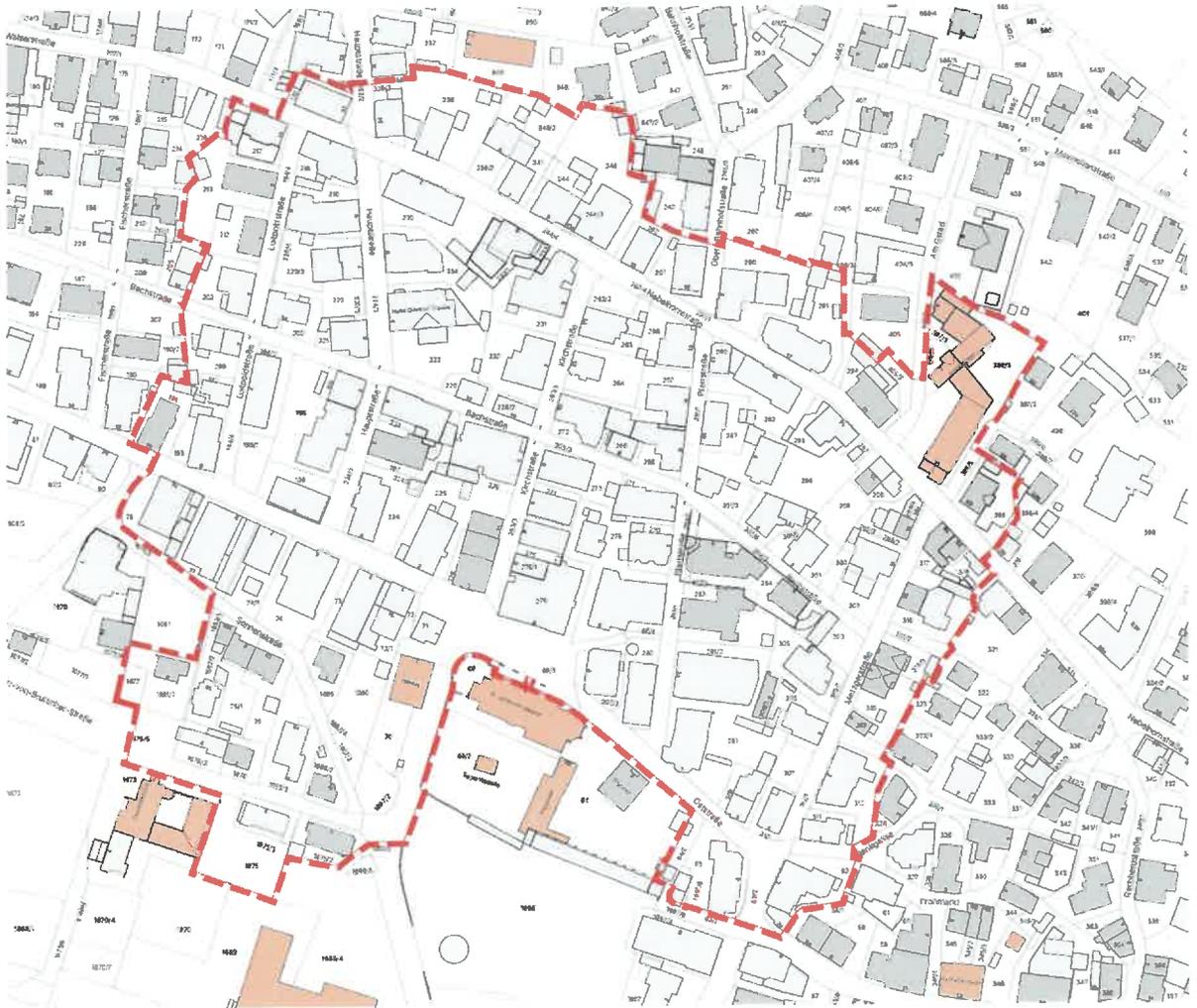
Oberstdorf, den *12-08-2024*
Markt Oberstdorf



Klaus King
Erster Bürgermeister



b) Planzeichnung 1 zur Ortsgestaltungssatzung des Marktes Oberstdorf (OGS) zum Geltungsbereich „Marktplatz/Ortsmitte“ in der Version vom 30.11.2023



Ausfertigungsvermerk

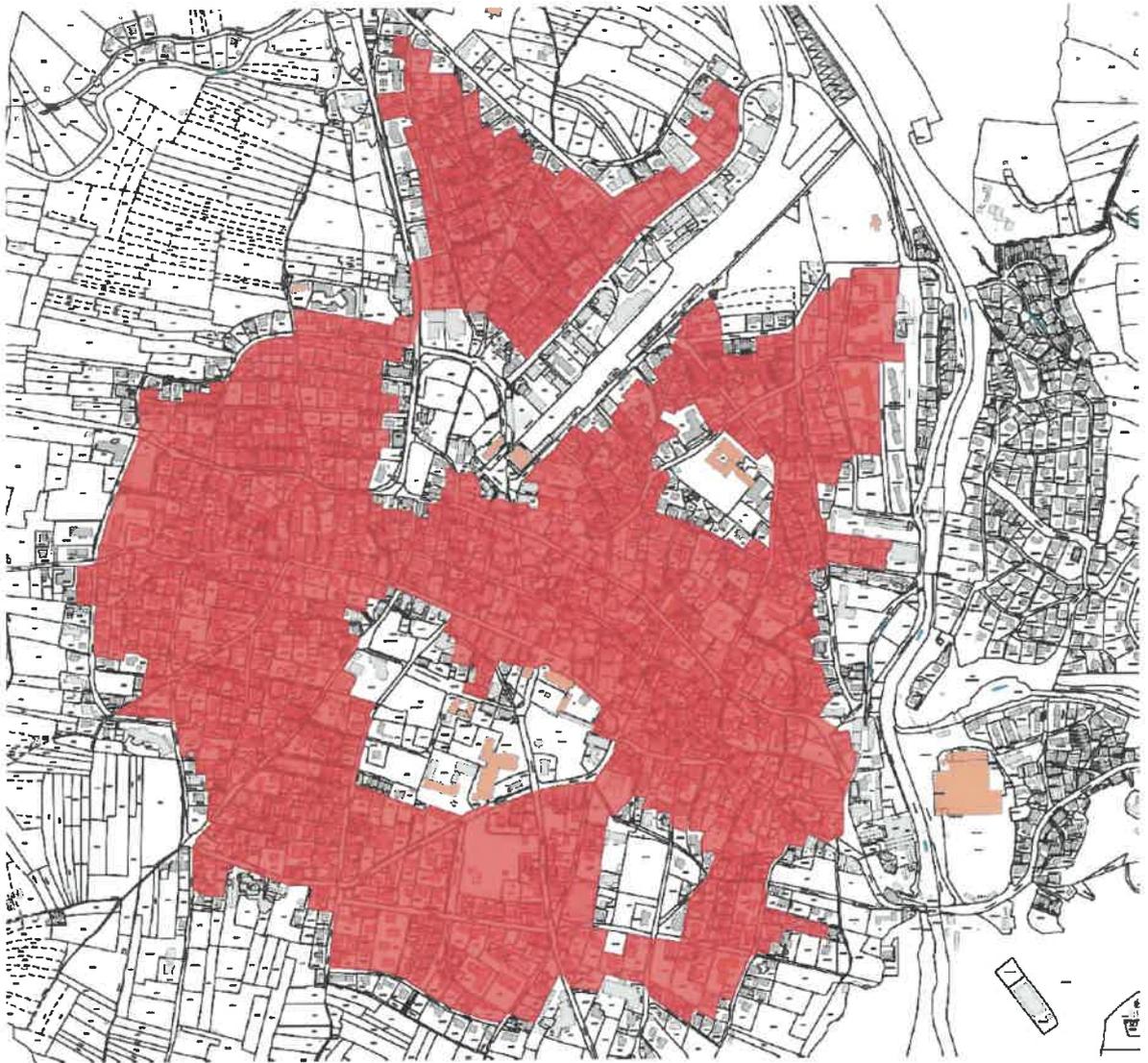
Planzeichnung 1 zur Ortsgestaltungssatzung gemäß Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Oberstdorf vom 23.07.2024.

Oberstdorf, den *13.08.2024*
Markt Oberstdorf

Klaus King
Erster Bürgermeister



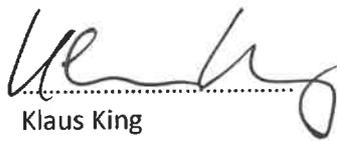
c) Planzeichnung 2 zur Ortsgestaltungssatzung des Marktes Oberstdorf (OGS) zum Geltungsbereich „Hauptort“ in der Fassung der Version vom 18.04.2024



Ausfertigungsvermerk

Planzeichnung 2 zur Ortsgestaltungssatzung gemäß Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Oberstdorf vom 23.07.2024.

Oberstdorf, den *13.08.2024*
Markt Oberstdorf



Klaus King
Erster Bürgermeister

