

Örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Missen-Wilhams

Die Gemeinde Missen-Wilhams 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. Sie will damit auch einen Beitrag zur Erhaltung der Baukultur im Missener Tal leisten.

Insbesondere wird angestrebt:

Bauliche Anlagen und die weitere Nutzung von Grundstücken sollen ein harmonisches Ortsbild ergeben.

Landschaftsgebundene, heimische Bau- und Gestaltungselemente sind wesensmäßig zu erfassen und umzusetzen. Der Erhalt historischer Bausubstanz und Fassaden sollte - soweit wirtschaftlich zumutbar- Vorrang vor Ersatzbauten haben. Das Bewusstsein für Allgäuer Baukultur ist zu stärken. Der Abbruch historischer Bauteile ist der Gemeinde zu melden, um ggf. eine Wiederverwendung vermitteln zu können.

Gebäude sind hinsichtlich ihrer Stellung, der Proportionen und Gestaltung in die sie umgebende Landschaft und artgestalterische Situation einzufügen. Energetisch sinnvolle Ausrichtungen von Gebäuden kann jedoch zu Abweichungen führen.

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

Um diese Ziele zu erreichen erlässt die Gemeinde Missen-Wilhams 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), vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385), vom 11.12.2012 (§ 1 G v. 11.12.2012, 633) und vom 08.04.2013 (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013, 174) folgende örtliche Bauvorschrift:

1. Geltungsbereich

1.1. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet

2. Gebäudestellung und Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

2.1. Die Stellung der Baukörper und der Firstlinienverlauf sollen die ortstypische Ausrichtung der Baukörper in Bezug zum Straßenbild und zur Nachbarbebauung beachten. Die Ausrichtung von Wohn- und Gewerbebauten nach energetischen Gesichtspunkten (aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie) ist zu befürworten und kann im Einzelfall und bei Nachweis durch Fachingenieure Vorrang vor der an die Umgebung angepassten Ausrichtung haben.

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. Die Firstlinie soll 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. Wellblech-, Zementfaser- und Kunststoffverkleidungen sind an allen Gebäuden und auch an untergeordneten, freistehenden Bauten unzulässig. Abweichungen sind mit der Gemeinde abzusprechen (Art 63 Abs. 3 BayBO). Auf der Wetterseite von landwirtschaftlichen Gebäuden werden dagegen Trapezblechverkleidungen als sinnvoll angesehen.

Widerkehre und Kehrgiebel sind grundsätzlich zulässig. Sie haben sich der Hauptdachfläche unterzuordnen. Giebel- und Schleppgaupen sind zulässig.

Die Gestaltung und die Anzahl von Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser haben sich in die umgebende Bebauung einzufügen und sind bei der Gemeinde anzuzeigen.

- 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 grundsätzlich durch senkrechte Unterteilungen zu gliedern.
- 3.4. Mobile Wohnunterkünfte sind nicht gestattet.
- 3.5. Die Errichtung von Regenwasserzisternen auf dem Baugrundstück wird begrüßt, ist aber anzeigepflichtig. Es ist ein Lageplan mit der Größe der Zisterne bei der Verwaltung einzureichen.

4. Traufhöhe und Kniestock

- 4.1. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittstelle der Dachfläche mit der Außenwand und soll bei Gebäuden mit einer Geschoßigkeit von I + D nicht mehr als 4,55 m betragen.
- 4.2. Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Ober-, bzw. Dachgeschoß bis 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 Wohngebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First zu versehen. Sie sind der umgebenden Bebauung anzupassen. Außermittige Dachfirste können nur für Carports, Garagen, Gartenhäuser, landwirtschaftliche Nebengebäude und in Gewerbegebieten sowie in besonderen Fällen ausnahmsweise zugelassen werden. Über die Zulassung entscheidet die Gemeinde.
Insbesondere bei energetischer Nutzung der Dachfläche kann eine Ausnahme von der Dachform erteilt werden
Reine Pultdächer im Bestand bedürfen in jedem Falle der Zustimmung durch die Gemeinde.
- 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 Dächer sind mit einem Dachüberstand zu versehen.
- 6.2 Dacheindeckungen in grellen Farben bedürfen der Zustimmung durch die Gemeinde.
- 6.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 23 Grad zulässig. Sie sind in der Regel als Giebelgauben oder als Schleppgauben auszuführen und genehmigungspflichtig. Sie haben sich gegenüber der Dachfläche unterzuordnen. Bei Giebelgauben darf max. 1/3 der Dachlänge, bei Schleppgauben max. 2/3 der Dachlänge genutzt werden. Die jeweils zulässige Giebellänge soll max. 5 m betragen. Die Wandhöhe über Fußboden Dachgeschoss darf nicht mehr als 2,50 m bis Oberkante Fußfette der Gauben betragen. Bei Firsthöhen von weniger als 2,50 m über Oberkante Fußboden Dachgeschoss sind Gauben unzulässig. Alle Arten von Gauben, insbesondere solche ohne durchgehendes Vordach des Hauptdaches („falscher Widerkehr“) sollen gestalterischen Bezug zur Fassade der darunter liegenden Geschosse haben.
Die Fensterfläche muss mindestens 2/3 der Fassadenfläche von Gauben einnehmen.
- 6.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen in Dachflächen integriert werden. Über den First hinaus stehende oder aufgeständerte Anlagen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Freistehende Anlagen bedürfen grundsätzlich 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 Wandverkleidungen sollen mit heimischem Holz ausgeführt werden.

7.2 Grelle oder blendende Farben sind unzulässig; der Gemeinde sind auf Verlangen Farbmuster anzusetzen oder vorzulegen.

7.3 Fresken oder sonstige farbliche Gestaltungen bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Gemeinde.

8. Beleuchtung, Werbeflächen und Werbetafeln

8.1. Beleuchtungskörper sind in zurückhaltender Form zu wählen. Grelle und aufdringliche, sowie farbige Anstrahlungen sind unzulässig. 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 Selbstleuchtende Werbetafeln sind nicht zulässig. Beleuchtung ist mit indirekter Bestrahlung auszuführen.

8.3. 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. Bei gewerblich genutzten Gebäuden bedarf die Anbringung solcher Werbeflächen der Zustimmung der Gemeinde.

9. Fenster, Außentüren, Geländer

9.1 Fenster sind in der Regel zu unterteilen. Ganzflächige Fenster sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Fenster sind in der Regel in ihrer Farbgestaltung weiß, in Natur- oder in Grautönen auszuführen.

9.2 Sonstige Ausführungen sind in jedem Fall mit der Gemeinde abzusprechen.

9.3 Balkon- oder Terrassengeländer sind mit heimischen Materialien zu gestalten und in ihrer Farbgebung und Gestaltung dem Gesamterscheinungsbild des Hauses anzupassen. Stahl und Stahl- / Glaskonstruktionen sind ebenfalls zulässig. Andere Ausführungsarten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

10. Bäume und Sträucher

- 10.1 Vorhandene Bäume und Sträucher, die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam sind, müssen erhalten werden.
- 10.2 Neupflanzungen haben mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Auf keinen Fall dürfen Hecken in den öffentlichen Verkehrsraum ragen oder gar die Verkehrssicherheit und den Winterdienst beeinträchtigen. Dies betrifft vor allem die Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten.
- 10.3 Hecken entlang von Straßen dürfen 1,20 m Höhe nicht übersteigen, wenn die Duldung von Schneeablagerung auf dem dahinter liegenden Grundstück erforderlich oder vereinbart ist. Sonstige Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 2,40 m nicht übersteigen. Die Höhe von Hecken entlang privater Grundstücksgrenzen regelt das Nachbarschaftsrecht. Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen und Ausfahrten sind grundsätzlich ab einer Höhe von 0,90 m freizuhalten.

11. Sonstige Grundstücksflächen

- 11.1 Befestigte Flächen, Stellplätze und dergleichen sind zu mindestens 50 % mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- 11.2 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 nachteilig beeinflussen und die Sicherheit nicht beeinträchtigen. Die Ablagerung von Abfall und Unrat ist nicht erlaubt.

12. Einfriedungen

- 12.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, wenn die Duldung von Schneeablagerung auf dem dahinter liegenden Grundstück vereinbart ist. Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind dauerhaft zu begrünen. Abweichungen im Einzelfall bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.

13. Zusätzliche Wohn- und Nutzflächen

- 13.1 Zusätzliche Wohn- und Nutzflächen sind anzeigepflichtig, wenn sie nicht ohnehin der Genehmigungspflicht unterliegen. Dies gilt insbesondere auch für den Ausbau von Dachgeschossen. Es sind entsprechende Grundrisse mit Angaben der Flächen in qm und deren Nutzung einzureichen. Dadurch zusätzlich notwendige Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl richtet sich nach den landesrechtlichen Bestimmungen.

14. Genehmigungsfreie Bauvorhaben

- 14.1 Auch genehmigungsfreie Bauvorhaben sollen im Interesse des Informationsflusses der Gemeinde angezeigt werden. Auch diese Vorhaben sind den Festsetzungen der Gestaltungssatzung und eventueller Bebauungspläne unterworfen.

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

15 Bezug zu Bebauungsplänen

- 15.1 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.

16. Ordnungswidrigkeiten

- 16.1. 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

- 17.1 Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Missen-Wilhams, 15.07.2013




von Laer
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Vorstehende Gestaltungssatzung der Gemeinde Missen-Wilhams vom 15.07.2013 wurde am 20.07.2013 im gemeindlichen Amtsblatt "Unsere Bergstätten" Nr. 29 veröffentlicht und damit amtlich bekannt gemacht.

Missen-Wilhams, den 22.07.2013



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "U. von Laer".

von Laer
Bürgermeister

11

