



Örtliche Bauvorschrift

(Gestaltungssatzung)

der

Gemeinde Bolsterlang

Fassung vom 07.10.2010

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Präambel	3
1. Geltungsbereich	4
2. Verhältnis zu Bebauungsplänen	4
3. Höhenlage von baulichen Anlagen, Erdgeschoßfußbodenhöhe	5
4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	5
5. Kniestock	6
6. Dachform	6
7. Dachneigung	6
8. Dachflächen, Dachrinnen	6
9. Dachaufbauten (Widerkehren und Gauben)	7
10. Außenwände, Balkone, Außenbeleuchtung, Abgrabungen, Baustoffe	9
11. Fenster, Fensterläden	9
12. Farbgebung bei Fassaden	10
13. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	10
14. Umgebendes Erscheinungsbild	10
15. Einfriedungen	11
16. Werbeanlagen	12
17. Masten, Aufbauten und dergleichen	13
18. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	13
19. Ordnungswidrigkeiten	13
20. Inkrafttreten und Geltungsdauer	14

**Örtliche Bauvorschrift
(Gestaltungssatzung)
der
Gemeinde Bolsterlang**

Die Gemeinde Bolsterlang will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Orts-, Wege-, Landschafts- und Straßenbild 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 anderweitige Nutzung von Grundstücken sollen ein Ortsbild alpenländischer Prägung ergeben.
- Landschaftsgebundene, im Alpenraum heimische Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu bringen.
- Gebäude sind hinsichtlich ihrer Stellung, der Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und ortsgestalterische Situation einzufügen.
- Die Topographie soll bei der Errichtung von Gebäuden nicht wesentlich verändert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde Bolsterlang aufgrund der Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 81 Abs. 1 und Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL. S. 588) folgende Örtliche Bauvorschrift:

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die Örtliche Bauvorschrift gilt in den in der beigelegten Karte (Maßstab 1 : 25000) gelb gekennzeichneten Gebieten, die Bestandteil dieser Satzung ist.
- 1.2. Ausgenommen sind der Festsaal Kitzebichl mit Kurpark, die Heilstätte Hirtenstein sowie die örtlichen Kapellen.
Für diese Gebiete bzw. Vorhaben gelten gesonderte Bauvorschriften.
- 1.3. Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige, für nach Art. 58 BayBo freigestellte und nach Art. 57 BayBo verfahrensfreie Bauvorhaben und für bauliche Anlagen, die der Abfallwirtschaft dienen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1. Sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der Örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- 2.3. Sind in einem Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, gilt die Örtliche Bauvorschrift.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen, Erdgeschoßfußbodenhöhe

- 3.1. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf im hochwasserfreien Gelände maximal 2 Stufenhöhen über dem natürlichen Gelände liegen.
- 3.2. Bei unterschiedlicher Geländehöhe des Baugrundstückes, bei Hanglagen, Mulden, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. vorgegebenen Straßen- und Gehweghöhen sind die Höhen im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt Oberallgäu festzusetzen.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1. Gebäude in Gebieten mit offener Bauweise haben einen rechteckigen Grundriß mit der Firstlinie parallel zur Gebäudelängsseite verlaufend zu erhalten.
Bei Hauptgebäuden ist der Grundriß rechteckig auszuführen. Quadratische (seitengleiche) Grundrisse sind nicht zulässig.
Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und überall dort, wo es möglich und sinnvoll ist, mit dem Hauptbaukörper zu verbinden.
Nebengebäude sind in gleichartigen Materialien und Farben wie das Hauptgebäude auszuführen.
Untergeordnete freistehende Bauten wie z. B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Containerboxen sind in Holz herzustellen oder zu verkleiden.
- 4.2. Ein Wintergarten ist grundsätzlich möglich. Bei Neubauten ist der Wintergarten mit dem Hauptgebäude so zu verbinden, dass eine Einheit entsteht.
Bei bestehenden Gebäuden ist eine gute gestalterische Lösung anzustreben.
Wintergärten haben sich gegenüber dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- 4.3. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- 4.4. Die Zufahrtsbreite vor Garagen oder sonstigen Parkflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche soll, soweit es die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sowie die Bebauung erlauben, pro Grundstück höchstens 5,00 m betragen. Bei mehr als zwei Stellplätzen soll die Ausfahrt über eine Zufahrt erfolgen.

5. Kniestock

- 5.1. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohfußboden im Dachgeschoß bis Oberkante-Fußpfette (nicht Flugpfette) bei zweigeschossigen Gebäuden 1,20 m und bei dreigeschossigen Gebäuden 0,85 m nicht überschreiten.

6. Dachform

- 6.1. Für Dächer von Hauptgebäuden und für freistehende Gebäude (z. B. Garagen und Nebenanlagen usw.) ab 30 m³ umbauten Raum sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 6.2 Bei eingeschossigen An- oder Verbindungsbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Erker, Garagen usw.) sind auch Pult- u. Flachdächer zulässig.

7. Dachneigung

- 7.1 Die Dachneigung von Gebäuden und Widerkehren, für die als Dachform ein Satteldach oder Pultdach zulässig ist wird auf mindestens 16 Grad und höchstens 26 Grad beschränkt.
- Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Dachflächen muss gleich sein.

8. Dachflächen, Dachrinnen

- 8.1. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einem Dachüberstand von 1,00 m bis 2,00 m auszuführen. Bei Nebengebäuden soll der Dachüberstand 1,50 m nicht überschreiten.

8.2. Bei Gebäuden ab 30 m³ umbauten Raum sind als Dachdeckung ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine usw.), Metallbleche, Holzschindeln, Bitumenbahnen und begrünte Dächer zulässig. Bei Metallblechen sind profilierte Bleche (Wellbleche) unzulässig. Bei Wohngebäuden sind zusätzlich Trapezbleche unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.3. Die Dacheindeckung ist den ortsüblichen und traditionellen Farben anzupassen. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.4. Dachrinnen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

9. Dachaufbauten (Widerkehren und Gauben)

9.1. Widerkehren:

- Widerkehren und Kehrgiebel sollen gegenüber dem Hauptgebäudekörper (Grundriß) vorspringen und sich gegenüber der Dachfläche unterordnen.
- Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten bzw. zur Grundstücksgrenze: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

9.2. Dachgauben:

- Dachgauben (Schleppgauben) werden bei Satteldächern ab 25 Grad Neigung zugelassen.
Spitzgauben werden bereits ab einer Dachneigung von 20 Grad zugelassen.
- Die Anzahl und Größe der Gauben richtet sich nach der Hauslänge.
Bei einer Hauslänge unter 7,5 m ist eine Dachgaube nicht zulässig.
Bei einer Hauslänge zwischen 7,5 m und 12,5 m ist maximal 1 Dachgaube pro Dachseite zulässig.
Bei einer Hauslänge zwischen 12,5 m und 17,5 m sind maximal 2 Dachgauben pro Dachseite zulässig.
Bei einer Hauslänge ab 17,5 m sind maximal 3 Dachgauben pro Dachseite zulässig.
- Die Summe der Gaubenlänge darf 40 % der Gesamthauslänge nicht überschreiten.
- Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) untereinander bzw. zu evtl. Widerkehren bzw. zur Grundstücksgrenze: 1,50 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m .
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m.
- Pro Dachseite sind nur einheitliche Gauben zulässig.
- Sonstige Dachaufbauten und –einschnitte (z. B. Negativgauben, Güggeare usw.) sind nicht zulässig.

10. Außenwände, Balkone, Außenbeleuchtung, Abgrabungen, Baustoffe

- 10.1. Für Außenwände sind die sichtbare Verwendung von Wellplatten, Asbestzementverkleidungen, Kunststofffassaden, reine Metall- und Glasfassaden oder ähnliches nicht zulässig.
- 10.2. Balkone vor Dachgauben sind nicht erlaubt.
- 10.3. An Fassaden, in Gärten, Terrassen, bei Hofeinfassungen usw. anzubringende Beleuchtungskörper sind in zurückhaltender gediegener Form zu wählen. Grelle und aufdringlich wirkende Leuchtfarben sind unzulässig. Eine ganzjährige First-, Balkon- und Terrassenbeleuchtung in Form von Lichterketten bzw. Girlanden ist nicht erlaubt. Hierunter fällt nicht die ortsübliche Weihnachtsbeleuchtung in der Zeit zwischen dem Samstag vor dem 1. Adventssonntag und dem auf den Dreikönigstag (06. Januar) folgenden Sonntag (siehe auch Ziffer 16.6.); ebenso auch nicht in die Umgebung sich einfügende, zeitlich befristete Sonderbeleuchtungen für Terrassen und Wände.
- 10.4. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Abweichungen werden dann zugestanden, wenn dies unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks, der Bodenbeschaffenheit und der an die Bauausführung und Nutzung zu stellenden Anforderungen begründet ist.

11. Farbgebung bei Fassaden

- 11.1. Als Farbe für Fassaden sind nur Weiß-Töne oder Pastell-Farben zulässig. Grell wirkende Farbtöne sind nicht zulässig. Unabhängig von der o. g. Vorschrift sind bis zu 50 % der jeweiligen Fassade-seite des Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

12. Fenster, Fensterläden

- 12.1. Fenster sind mit Ausnahme von Fenstern an den Giebelseiten von Dachgeschossen und Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten rechteckig auszuführen.
- 12.2. Bei Gebäuden (ausgenommen Garagen mit bis zu zwei Stellplätzen) sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 28 Abs. 1 BayBo bleibt unberührt.
- 12.3. Rechteckige Fensteröffnungen sind mit Fensterläden zu versehen.
Dies gilt nicht für:
- Fensteröffnungen, die sich in einer Fassadenseite befinden, in der mind. 1/3 der Fassadefläche (ohne Fensteröffnungen) mit Holz verkleidet ist.
 - Fensteröffnungen in Erd- u. Untergeschoßen von gewerblich genutzten Räumen
 - Fenster von Dachaufbauten (Widerkehren und Dachgauben).
- 12.4. Markisen dürfen den Betrieb auf öffentlichen Verkehrsflächen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

13. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

- 13.1. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,35 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig.

14. Umgebendes Erscheinungsbild

- 14.1. Für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand in einem im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil sollte erhalten bleiben.
- 14.2. Größere befestigte Plätze (z. B. Stellflächen ab 180 qm) sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen usw. aufzulockern bzw. zu gliedern und mit wassergebundenen Materialien sowie Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlich herzustellen.

15. Einfriedungen

15.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen in im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind als Holzzaun herzustellen oder als Hecke bzw. mittels lockerer heimischer Bepflanzung auszuführen.

Hecken und andere Pflanzungen dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Im Einzelfall können Mauern oder Sockelmauern sowie Torpfeiler in heimischen Natursteinen, Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenem Mauerwerk ausgebildet werden.

15.2. Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg bzw. wo kein Gehweg vorhanden ist, 1,20 m über Oberkante Straße nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestaltung mit benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Einfriedungen, dies gilt auch für Hecken im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen, dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Bäume, Sträucher und Hecken dürfen nicht in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2,00 m von der Grenze des Grundstücks gehalten werden.

Überstehende Äste sind mindestens 1mal jährlich, gegebenenfalls auch 2mal jährlich zu schneiden.

15.3. In Wohngebieten, die an Kreisstraßen angrenzen, können wegen des Schutzes gegen Lärm, Einfriedungen in einer Höhe von bis zu 2,00 m angebracht werden mit Ausnahme von Kreuzungs- u. Einmündungsbereichen.

An geschlossene Holzzäune werden besondere gestalterische Anforderungen gestellt, auch sind die Auswirkungen auf gegenüberliegende Bebauungen in die Beurteilung einzubeziehen (Schallreflektierung).

Vor geschlossenen Holzzäunen sind zur Verkehrsfläche zu (Gehweg oder Straße) heimische Hecken bzw. anderweitige heimische Pflanzungen vorzusehen.

16. Werbeanlagen

16.1. Werbeanlagen einschl. Automaten dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

16.2. Störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Dies gilt auch für nicht ortsfeste Werbeanlagen.

16.3. Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen an Lichtmasten, Verkehrszeichen, Straßenlaternen, Kabelverteilerschränken und ähnlichen Einrichtungen
- b) Werbeanlagen an Bäumen, Böschungen und Brücken
- c) Werbeanlagen an Kunst- und Baudenkmälern
- d) Werbeanlagen auf oder an Dächern und Dachgesimsen
- e) Großflächige Schrift- und Bildwerbung
- f) Werbeattrappen außerhalb von offenen Verkaufsstellen
- g) Die Verwendung von grellen und aufdringlichen Leuchtfarben
- h) Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
- i) Das Abstellen von Fahrzeugen zu Werbezwecken auf öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätzen, soweit dies über den Gemeingebrauch hinausgeht.

16.4. Fahnen bzw. Flaggen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Eine störende Häufung von Fahnen bzw. Flaggen ist nicht erlaubt. Fahnen bzw. Flaggen als Werbeträger mit und ohne Symbole oder sonstige außerregionale Fahnen bedürfen der Genehmigung.

- 16.5. Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate innerhalb bebauter Ortsteile angebracht werden sollen, sind genehmigungsfrei.
- 16.6. Die ortsübliche Advents- und Weihnachtsbeleuchtung zwischen dem Samstag vor dem 1. Adventssonntag und dem auf den Dreikönigstag (06. Januar) folgenden Sonntag fällt nicht unter genehmigungspflichtige Lichtwerbeanlagen. Dies gilt auch für die Giebelbeleuchtungen während dieser Zeit.

17. Masten, Aufbauten und dergleichen

- 17.1. Masten für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität und für Sirenen oder ähnliche Aufbauten sowie Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden, sind so anzubringen und farblich zu gestalten, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

18. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht -

Abweichungen und Befreiungen

- 18.1. Soweit Bauvorhaben nach Art. 57 BayBo verfahrensfrei sind, haben sich die Projekte nach dieser Gestaltungssatzung zu richten.
- 18.2. Von der Gestaltungssatzung kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde gewähren.

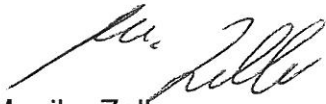
19. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) zuwiderhandelt. Auf Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBo wird verwiesen.

20. Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und gilt zunächst für die Dauer von 10 Jahren. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung außer Kraft.

Bolsterlang, den 07.10.2010


Monika Zeller

1. Bürgermeisterin

