

Gemeinde Fischen i. Allgäu
Örtliche Bauvorschriften
Neufassung

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Geltungsbereiche	4
3	Vorschriften	6
4	Erläuterungen/Definitionen	23
5	Erläuterungsskizzen	25
6	Satzung	26
7	Bekanntmachungsvermerk	28

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.2 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)

2.1



Allgemeine Bereiche: Die örtlichen Bauvorschriften für die allgemeinen Bereiche gelten im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Fischen i. Allgäu mit Ausnahme:

- der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften erlassen sind, sofern in diesen Bebauungsplänen bzw. Satzungen keine anders lautenden Vorschriften zu deren Gültigkeit getroffen sind und
- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG)

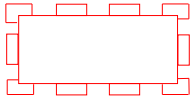
2.2



Gewerblich und infrastrukturell geprägte Bereiche: Die örtlichen Bauvorschriften für die "gewerblich und infrastrukturell" geprägten Bereiche gelten in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche mit Ausnahme:

- der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften erlassen sind, sofern in diesen Bebauungsplänen bzw. Satzungen keine anders lautenden Vorschriften zu deren Gültigkeit getroffen sind sowie
- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG)

2.3



Historisch geprägte Bereiche: Die örtlichen Bauvorschriften für die "historisch" geprägten Bereiche gelten in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche mit Ausnahme:

- der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften erlassen sind, sofern in diesen Bebauungsplänen bzw. Satzungen keine anders lautenden Vorschriften zu deren Gültigkeit getroffen sind sowie
- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG)

2.4

Verhältnis zu Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Denkmalschutz

In Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) anders lautende Festsetzungen bleiben von den örtlichen Bauvorschriften unberührt. Stehen Flächen oder bauliche Anlagen unter Denkmal- oder Ensembleschutz, so ist den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber den örtlichen Bauvorschriften einzuräumen.

3

Vorschriften

3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.1.1 Gliederung der Baukörper

Allgemeine Bereiche

Historisch geprägte Bereiche

Gewerblich geprägte Bereiche

3.1.1.1 Rechteckigkeit

Der Grundriss von Hauptgebäuden muss rechteckig sein. Quadratische Grundrisse sind unzulässig. (Skizzen 1 und 2)

s. Allgemeine Bereiche

s. Allgemeine Bereiche

3.1.1.2 Firstlinie

Die Firstlinie von Hauptgebäuden muss parallel und in Längsrichtung zum o.g. rechteckigen Grundriss verlaufen.

s. Allgemeine Bereiche

s. Allgemeine Bereiche

3.1.1.3 Grundfläche von Anbauten

Einzelne Anbauten auf einer Gebäudeseite dürfen max. 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes bzw. der Haushälfte/des Haus-Elementes (jeweils ohne Anbauten) nicht überschreiten. Die Summe der Anbauten darf max. 40 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes bzw. der Haushälfte/des Haus-Elementes (jeweils ohne Anbauten) nicht überschreiten (Skizze 3). Garagen sind hiervon ausgenommen.

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschriften

3.1.2

Dachgestaltung

Allgemeine Bereiche

Historische Bereiche

Gewerbliche Bereiche

3.1.2.1 Dachform

Von Gebäuden

Für Dächer von Hauptgebäuden (u.a. Tiny House) sind ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 4). Für freistehende Gebäude (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) ab 120 m³ umbautem Raum sind ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 4). Für freistehende Gebäude (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) unter 120 m³ sind ausschließlich Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig (Skizze 5a).

Für Dächer von Hauptgebäuden (u.a. Tiny House) sind ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 4). Für freistehende Gebäude (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) ab 30 m³ umbautem Raum sind ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 1). Für freistehende Gebäude (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) unter 30 m³ sind ausschließlich Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig (Skizze 5b).

Für Dächer von Hauptgebäuden (u.a. Tiny House) sind ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 4). Für freistehende Gebäude (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) ab 200 m³ umbautem Raum sind ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 1). Für freistehende Gebäude (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) unter 200 m³ sind ausschließlich Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig (Skizze 5c).

Von Anbauten

Bei eingeschossigen An- oder Verbindungsbauten an das Hauptgebäude (zum Beispiel Wintergärten, Erker, Garagen usw.) sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschriften

Bei Pultdächern können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden und gegenüber

Von Widerkehren,
Zwechgiebeln und
Dachgauben

dem Hauptgebäude nicht überstehen ("angepultetes Dach") (Skizze 6, 7).

Bei Widerkehren und Zwerchgiebeln sind als Dachform ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei Dachgauben sind stehende Gauben und Spitzgauben bzw. Schleppgauben zulässig (Skizze 8).

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschrift

3.1.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung von Gebäuden mit Satteldach, Widerkehren und Zwerchgiebel wird auf mindestens 16° und höchstens 26° beschränkt (Skizze 9, 10).

Die Dachneigung von Gebäuden mit Pultdach wird auf mindestens 5° und höchstens 12° beschränkt. Die Dachneigung von Gebäuden mit Flachdach wird auf 0° bis höchstens 5° beschränkt (Skizzen 12).

Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Dachflächen muss gleich sein. Ausnahmsweise kann bei ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden (z. B. Ställe, Städel usw.) bis zu einer Grundfläche von 50% im Einzelfall hiervon abgewichen

Die Dachneigung von Gebäuden mit Satteldach, Widerkehren und Zwerchgiebel wird auf mindestens 16° und höchstens 32° beschränkt (Skizze 9, 11).

Die Dachneigung von Gebäuden mit Pultdach wird auf mindestens 5° und höchstens 12° beschränkt. Die Dachneigung von Gebäuden mit Flachdach wird auf 0° bis höchstens 5° beschränkt (Skizzen 12).

Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Dachflächen muss gleich sein. Ausnahmsweise kann bei ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden (z. B. Ställe, Städel usw.) bis zu einer Grundfläche von 50% im Einzelfall hiervon abgewichen

s. historischer Bereich

	werden, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.	werden, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.	
3.1.2.3 Mindestdachüberstand	Der Mindestdachüberstand bei Hauptgebäuden beträgt 1,00 m. (Skizze 13)	s. Allgemeine Bereiche	Der Mindestdachüberstand bei Hauptgebäuden beträgt 0,50 m. (Skizze 14)
3.1.2.4 Widerkehre und Zwerchgiebel	<p>Widerkehre und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Gebäuden (Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reiheneinheit) sind Widerkehren bzw. Zwerchgiebel bis zu 60% der jeweiligen Hauslänge (in Summe pro Dachseite) zulässig (Skizze 15). - Widerkehre und Zwerchgiebel sind nur auf Dachflächen zulässig, auf denen keine Schleppegaben vorhanden sind. - Mindest-Abstand (Außenkanten ohne Dachüberstand) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten 1,50 m bzw. zur Grundstücksgrenze: 0,75 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze 	s. Allgemeine Bereiche	Keine Vorschriften

muss bei Doppel- und Reihenhäusern nicht eingehalten werden, sofern der Widerkehr bzw. Zwerchgiebel mittig auf der Grundstücksgrenze errichtet wird (Skizze 15, 16).

- 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 (Skizze 17)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m (Skizze 18)

3.1.2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Schleppgauben sind nur auf Dachflächen zulässig, auf denen keine Widerkehre bzw. Zwerchgiebel vorhanden sind.

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschriften

- Schleppgauben: Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes 24° (Skizze 19)
- Sonstige zulässige Gauben: Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes 22° (Skizze 20)
- Die Summe der Gaubenlänge darf 60% der Gebäudelänge (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) nicht überschreiten.
- Mindest-Abstand (Außenkante ohne Dachüberstand) untereinander bzw. zu evtl. Widerkehren 1,50 m bzw. zur Grundstücksgrenze: 0,75 m (Skizze 21). Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Doppel- und Reihenhäusern nicht eingehalten werden, sofern die Dachaufbauten mittig auf der Grundstücksgrenze errichtet werden (Skizze 22).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Erker, Stützen etc. unter 0,50 m Breite

sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (Skizze 23).

- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m (Skizze 19, 20)
- Dachaufbauten einer Dachseite auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu gestalten (d.h. es ist nur ein Typ von Dachgauben zulässig (z.B. Schleppgauben)
- Bei Schleppgauben muss die Fensterfläche der Stirnseite mindestens 40% aufweisen. Fenstersprossen sind zulässig (Skizze 24).

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind unzulässig (Skizze 25).)

Balkone vor Dachgauben sind nicht zulässig (Skizze 8).

3.1.2.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Gebäude ab 30 m³ umbautem Raum sind ausschließlich

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.)
- Metallbleche (u.a. Stehfalzbleche, Dachplatten aus Metallen)
- Holzschindeln
- Bitumenbahnen
- begrünte Dächer (auch extensiv)

zulässig. Bei Metallblechen sind profilierte Bleche (z.B. Well-Bleche oder Trapez-Bleche) unzulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Bei ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind darüber hinaus sog. Dämmpaneele zulässig.

Als Dachdeckung für Gebäude ab 30 m³ umbautem Raum sind ausschließlich

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.)
- Metallbleche (u.a. Stehfalzbleche, Dachplatten aus Metallen)
- Holzschindeln
- Bitumenbahnen
- begrünte Dächer (auch extensiv)

zulässig. Bei Metallblechen sind profilierte Bleche (z.B. Well-Bleche oder Trapez-Bleche) unzulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen.

Als Dachdeckung für Gebäude ab 80 m³ umbautem Raum sind ausschließlich

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.)
- Metallbleche (u.a. Stehfalzbleche, Dachplatten aus Metallen)
- Dämmpanelle
- Holzschindeln
- Bitumenbahnen
- begrünte Dächer (auch extensiv)

zulässig. Bei Metallblechen sind profilierte Bleche (z.B. Well-Bleche oder Trapez-Bleche) unzulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen.

3.1.2.7 Farben für die Dachdeckung

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-
teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

s. Allgemeine Bereiche

s. Allgemeine Bereiche

3.1.3	Fassadengestaltung		
	Allgemeine Bereiche	Historisch geprägte Bereiche	Gewerblich geprägte Bereiche
3.1.3.1 Fenster	Fenster sind mit Ausnahme von Fenstern an den Giebelseiten von Dachgeschoßen und Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten rechteckig auszuführen (Skizze 26).	s. Allgemeine Bereiche	Keine Vorschriften
3.1.3.2 Fensterläden	<p>Rechteckige Fensteröffnungen sind mit Fensterläden zu versehen (Skizze 27).</p> <p>Dies gilt nicht für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fensteröffnungen, die sich in einer Fassadenseite befinden, in der mind. 1/3 der Fassadenfläche (ohne Fensteröffnung) mit Holz verkleidet ist (Skizze 28) oder - Fensteröffnungen in Erd- und Untergeschoßen von gewerblich genutzten Räumen oder - Fenster von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Widerkehren 	s. Allgemeine Bereiche	Keine Vorschriften

3.1.3.3 **Materialien für die Fassaden**

Für die Oberfläche von Fassaden sind nur folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Verputz
- Glas

Der Anteil von Glas als Oberfläche (einschließlich Rahmen) pro Fassaden-Seite darf 50 % der Gesamtfläche (mit Glas) nicht überschreiten.

Für die Fassadengestaltung sind glänzende sowie spiegelnde Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen.

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschrift

3.1.3.4 **Farben für die Fassaden**

Als Farbe für Putzfassaden sind nur Weiß-Töne oder Pastell-Farben zulässig.

Grelle und leuchtende Farben sind für alle Fassadenarten unzulässig.

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschrift

3.1.4	Sonstige Vorschriften		
3.1.4.1 Kamine	<p>Allgemeine Bereiche</p> <p>Außerhalb der Gebäudefassade geführte Kamine, sonstige technisch notwendige Abzüge für Feuerungsanlagen und Lüftungsanlagen (inkl. raumlufttechnische Anlagen und Wärmeluftheizungen) sind bei Neubauten unzulässig. Bei Bestandsgebäuden dürfen diese Anlagen von der Gebäudefassade bis zur Außenkante der genannten Anlagen um max. 0,80 m hervortreten. Die genannten Anlagen dürfen sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsgebäuden die Dachhaut von Gebäuden nicht mehr als 2,00 m überragen. Das festgesetzte Maß wird gemessen jeweils lotrecht zur Außenkante der Dachhaut an der dem First zugewandten Kaminseite. Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung aus Rauchabzugsgründen in Hanglagen sind im Einzelfall zulässig (Skizze 29).</p>	<p>Historisch geprägte Bereiche</p> <p>s. Allgemeine Bereiche</p>	<p>Gewerblich geprägte Bereiche</p> <p>Keine Vorschriften</p>
3.1.4.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen und	Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen und	Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen und

Sonnenkollektoren) sind nur parallel zur Dachhaut und im Abstand von max. 0,35 m (gemessen von der Oberkante der Anlagen bis zur Außenfläche der Dachhaut) zulässig (Skizze 30). Bodenständige (frei stehende) Anlagen sind unzulässig. Die Anordnung dieser Anlagen an Fassaden und Balkonen können im Einzelfall zugelassen werden.

Sonnenkollektoren) sind nur parallel zur Dachhaut und im Abstand von max. 0,35 m (gemessen von der Oberkante der Anlagen bis zur Außenfläche der Dachhaut) zulässig (Skizze 30). Bodenstehende (freistehende) Anlagen sind unzulässig. Die Anordnung dieser Anlagen an Fassaden und Balkonen können im Einzelfall zugelassen werden.

Sonnenkollektoren) sind nur parallel zur Dachhaut oder zur Fassade bzw. zu Balkonen und im Abstand von jeweils max. 0,35 m (gemessen von der Oberkante der Anlagen bis zur Außenfläche der Dachhaut bzw. der Außenfläche der Fassade bzw. des Balkones) zulässig (Skizze 30).

3.1.4.3 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen an Nebengebäuden sowie bodenständige (frei stehende) Anlagen sind unzulässig. Mobilfunkanlagen dürfen die Dachhaut von Gebäuden nicht mehr als 2,00 m überragen. Das festgesetzte Maß wird gemessen jeweils lotrecht zur Außenkante der Dachhaut (Skizze 31).

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschrift

3.1.4.4 Aufzüge

Aufzugsüberfahrten und –schächte sind als Dachgaube auszuführen. Es gelten die Inhalte der Vorschrift 3.1.2.5 zu Dachaufbauten (Skizze 24). Die Länge dieser Anlagen ist auf die zulässige Länge für Dachaufbauten anzurechnen (Skizze 32).

s. Allgemeine Bereiche

Keine Vorschrift

3.1.4.5 Anlagen zur Gewinnung von Windenergie

Die genannten Anlagen sind sowohl auf Dachflächen, an Gebäudefassaden sowie als bodenständige (frei stehende Anlagen) Anlagen unzulässig.

s. Allgemeine Bereiche

Anlagen zur Gewinnung von Windenergie (Kleinwindkraftanlagen) sind genehmigungspflichtig.

3.2	Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)		
	Allgemeine Bereiche	Historisch geprägte Bereiche	Gewerblich geprägte Bereiche
3.2.1 Bodenbeläge der unbebauten Flächen	In den Grundstücken sind geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen unzulässig.	s. Allgemeine Bereiche	Keine Vorschrift
3.2.2 Abgrabungen	Veränderungen (Reduktion) des natürlichen Geländes sind nur auf einer Seite und dort nur auf einer Länge von max. 1/4 des Gebäudeumfangs zulässig. (Skizze 33)	s. Allgemeine Bereiche	Keine Vorschrift
3.3	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)		
	Allgemeine Bereiche	Historisch geprägte Bereiche	Gewerblich geprägte Bereiche
3.3.1 Einfriedungen und Stützkonstruktionen	<p>Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen (insb. Verkehrsflächen) und im Übergangsbereich zur freien Landschaft werden auf eine Höhe von max. 1,20 m über dem Gelände beschränkt.</p> <p>Dies gilt nicht für Hecken und sonstige Strauch- und Buschpflanzungen. In den o.g.</p>	s. Allgemeine Bereiche	Keine Vorschrift

Bereichen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen dürfen

- eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich (Skizze 34).

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und

- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurückzusetzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.

- 4.1 Rechteckigkeit von Gebäudegrundrissen** Rechteckigkeit bezeichnet hierbei nicht die mathematische Definition eines Rechteckes, unter welche ebenfalls ein Quadrat fallen würde. Mit Rechteckigkeit sind in dieser Satzung Grundrisse gemeint, bei denen sich die Längs- und Querseiten in ihrer Länge deutlich unterscheiden (d.h. dass die Längsseite um mindestens 20% länger sein muss als die Querseite.)
- 4.2 Satteldach** Satteldächer setzen sich aus jeweils zwei geneigten Dach-Ebenen zusammen, die sich in einer horizontal verlaufenden Geraden schneiden. Bei Satteldächern sind geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) unzulässig (Skizze 35). Bei Satteldächern sind vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) unzulässig (Skizze 36).
- 4.3 Dachneigung** Die Dachneigung ist der Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) (Skizze 9).
- 4.4 Mindest-Dachüberstand** Der Dachüberstand ist der Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen. (Skizze 13, 14).
- 4.5 Anbauten** Anbauten sind eingeschobige Gebäudeteile, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.
- 4.6 Widerkehre** Widerkehre sind gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen.

- 4.7 Zwerchgiebel** Zwerchgiebel sind Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen. Diese Bauteile springen gegenüber der Außenwand nicht hervor und ebenso nicht zurück.
- 4.8 Gaube** Gauben sind Dachaufbauten auf einem geneigten Dach und liegen auf der Dachkonstruktion auf. Gauben springen gegenüber der Außenwand nicht hervor, können allerdings zurückversetzt sein. Die Traufe wird von diesen Bauteilen nicht unterbrochen.
- 4.9 Außenwand** Außenwände trennen Außen- und Innenraum voneinander und erfüllen als meist tragende Wände die statische Aufgabe, die Vertikallasten aufzunehmen. (Verglaste) Balkone, (überdachte) Terrassen, Wintergärten und Loggien liegen außerhalb der Außenwand.
- 4.10 Fensterfläche** Fensterfläche bezeichnet den Ausschnitt aus der Dachgaube, in der die Fenster eingesetzt werden. Die Fensterfläche beinhaltet den Fensterrahmen.
- 4.11 Entlang von öffentlichen Flächen** Mit "Entlang von öffentlichen Flächen" sind Grundstücksgrenzen entlang von öffentlich gewidmeten Straßen und Verkehrswegen gemeint. Dabei gelten die entsprechenden Vorschriften bis in einen Abstand von 2m in das Grundstück hinein.
- 4.12 Stützkonstruktionen** Stützkonstruktionen sind Konstruktionen, die die Erdmasse abstützen und so zur Geländemodellierung beitragen. Sie können beispielsweise als Natursteinmauern aber auch als Betonmauern ausgeführt werden.

Die Erläuterungsskizzen sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

Auf Grund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), hat der Gemeinderat der Gemeinde Fischen i. Allgäu die Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 23.08.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.08.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil in der Fassung vom 11.08.2022.

§ 3 Ausnahmen von der Verfahrensfreiheit; Abweichungen und Befreiungen

Soweit Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind, haben sich die Projekte nach diesen örtlichen Bauvorschriften zu richten. Abweichungen und Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gewähren.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

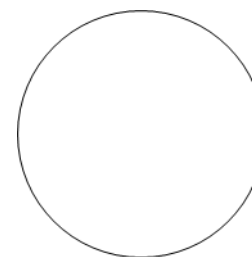
Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf Art. 79 Abs. 1 BayBO wird verwiesen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung außer Kraft.

Fischen i. Allgäu, den 24.08.2022

.....
(Bruno Sauter, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Der vorstehende Neuerlass der Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Fischen i. Allgäu vom 11.08.2022 wurde am 03.10.2022 im Bürgermeisterbüro der Gemeinde Fischen i. Allgäu, Am Anger 15, 87538 Fischen i. Allgäu sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe, Weiler 16, 87538 Fischen i. Allgäu während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt.

Hierauf wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 des Landratsamtes Oberallgäu am 04.10.2022 hingewiesen.

Fischen i. Allgäu, den 05.10.2022

.....

(Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe)

Plan aufgestellt am: 11.08.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. A. Rohm)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.