

Fassung vom 23.02.2018

Stadt Marktoberdorf Örtliche Bauvorschriften (Stand der 3. Änderung)

1 Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	2
2	3
3	4
4	6
5	9
6	10
7	12

2 Rechtsgrundlagen

- 2.1 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 2.2 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

3 Geltungsbereiche

3.1 Allgemeine Bereiche

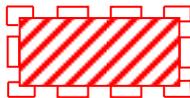


Die örtlichen Bauvorschriften für die allgemeinen Bereiche gelten im gesamten Stadtgebiet der Stadt Marktoberdorf mit Ausnahme:

- der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB) erlassen sind sowie
- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG)

(Art. 81 BayBO)

3.2 "historisch" geprägte Ortskerne

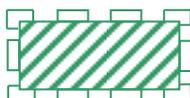


Die örtlichen Bauvorschriften für die "historisch" geprägten Ortskerne gelten in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche mit Ausnahme:

- der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB) erlassen sind sowie
- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG)

(Art. 81 BayBO)

3.3 Stadtkern Marktoberdorf



Die örtlichen Bauvorschriften für den Stadtkern Marktoberdorf gelten in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche mit Ausnahme:

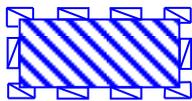
- der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO

i.V.m. §9 Abs.4 BauGB) erlassen sind sowie

- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG)

(Art. 81 BayBO)

3.4 "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 und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB in welchen örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB) erlassen sind sowie
- aller zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss) bereits existierenden Baudenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG)

(Art. 81 BayBO)

4 Vorschriften

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

4.1.1 Dachform

4.1.1.1 Von Gebäuden Im Stadtkern Marktoberdorf sind für Dächer von Hauptgebäuden und für freistehende Gebäude, (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) ab 30 m³ umbautem Raum ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

In den "historisch" geprägten Ortskernen sind für Dächer von Hauptgebäuden und für freistehende Gebäude, (zum Beispiel Garagen und Nebenanlagen, usw.) ab 30 m³ umbautem Raum ausschließlich Satteldächer zulässig (Skizze 1).

4.1.1.2 Von Anbauten Bei eingeschossigen An- oder Verbindungsbauten an das Hauptgebäude (zum Beispiel Wintergärten, Erker, Garagen usw.) sind auch in "historisch" geprägten Bereichen Pult- und Flachdächer generell zulässig.

4.1.1.3 Von Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen In den "historisch" geprägten Ortskernen sind bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen (siehe unten) als Dachform ausschließlich Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen, Dreiecksgaupen) bzw. Schleppgaupen zulässig (Skizze 3).

4.1.1.4 Mindest-Dachüberstand In den "historisch" geprägten Ortskernen und im Stadtkern Marktoberdorf beträgt der Mindest-Dachüberstand bei Hauptgebäuden 0,65 m, in den übrigen Bereichen beträgt er 0,40 m. Für die "gewerblich und infrastrukturell" geprägten Bereiche wird kein Mindestdachüberstand geregelt (Skizze 5 und 6).

4.1.2 Dachaufbauten

4.1.2.1 Dachaufbauten Mit Ausnahme der "gewerblich und infrastrukturell" geprägten Bereiche gelten für Dachaufbauten (Dachgaupen) folgende Vorschriften:

– Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 20° (Skizze 7).

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 2/3 der jeweiligen Gebäudebreite (Skizze 8).
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite bleiben unberücksichtigt) (Skizze 8). Die Hälfte eines vorhandenen giebelseitigen Dachüberstandes kann angerechnet werden, maximal 0,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m (Skizze 7)

4.1.3 Gestaltung von weiteren baulichen Elementen

- 4.1.3.1 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen die Gesamthöhe und -fläche des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten. In "gewerblich und infrastrukturell" geprägten Bereichen sind Gebäude mit einer Dachneigung von unter 15° von diesen Regelungen befreit. Freistehende Solaranlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 Metern zulässig.

4.1.4 Materialien und Farben

- 4.1.4.1 Materialien für die Dachdeckung Als Dachdeckung für Gebäude ab 30 m³ (in "gewerblich und infrastrukturell" geprägten Bereichen und im Stadtkern Marktoberdorf ab 80 m³) umbautem Raum sind ausschließlich

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.),
- beschichtete Metallbleche,
- Holzschindeln,
- Bitumenbahnen/Folien und
- begrünte Dächer (auch extensiv)

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Unabhängig von den o.g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkolle-

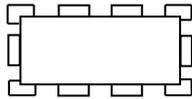
ktoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 4.1.4.2 Farben für die Dachdeckung
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
Unabhängig von den o.g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 4.1.4.3 Fassaden
In den "historisch" geprägten Ortskernen und im Stadtkern Marktoberdorf sind Fassaden nur in Weiß-Tönen oder gedeckten Tönen zulässig. Über Ausnahmen befindet der Stadtrat bzw. ein Ausschuss.
Unabhängig von den o.g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

4.2 Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.2.1 Bodenbeläge
In den Grundstücken sind geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen unzulässig.
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines zulässigen
- Produktionsablaufes
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw
 - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
Die genannte Beschränkung gilt nicht für "gewerblich und infrastrukturell" geprägte Bereiche.

5 Erläuterungen/Definitionen

- 5.1 **Satteldach** Satteldächer setzen sich aus jeweils zwei geneigten Dach-Ebenen zusammen, die sich in einer horizontal verlaufenden Geraden schneiden.
- Bei Satteldächern sind in den "historisch" geprägten Ortskernen vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) unzulässig. Dies gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Stallgebäude (Skizze 2).
- 5.2 **Dachneigung** Die Dachneigung ist der Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) (Skizze 4).
- 5.3 **Widerkehre** Widerkehre sind gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung.
- 5.4 **Zwerggiebel** Zwerggiebel sind Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen.
- 5.5  Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung "Örtlichen Bauvorschriften" im Ortsteil Sulzschneid der Stadt Marktoberdorf; Ausweitung des Bereiches "historisch" geprägter Ortskern (siehe Planzeichnung zu "historisch" geprägter Ortskern Sulzschneid)

6 Erläuterungs-Skizzen

✓ zulässig
✗ nicht zulässig

Vorschrift nur gültig für: - "historisch" geprägte Ortskerne

Ansicht giebelseitig

Legende

Vorschrift nur gültig für: - "historisch" geprägte Ortskerne

Ansicht giebelseitig

Skizze 1

Vorschrift nur gültig für: - "historisch" geprägte Ortskerne

✓	✓	✗	✗	✓

Ansicht traufseitig

Skizze 2

Vorschrift gültig für: - Allgemeine Bereiche

Ansicht giebelseitig

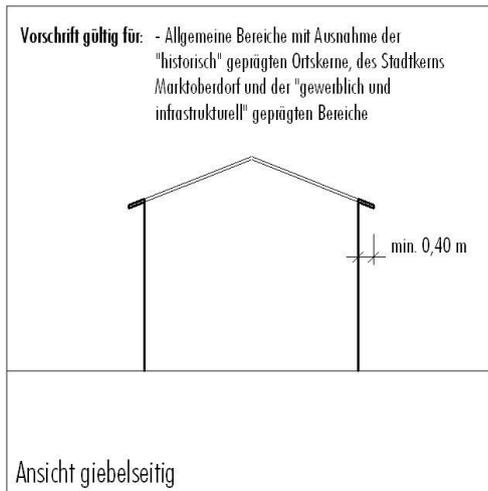
Skizze 3

Vorschrift nur gültig für: - "historisch" geprägte Ortskerne
- Stadtkern Marktoberdorf

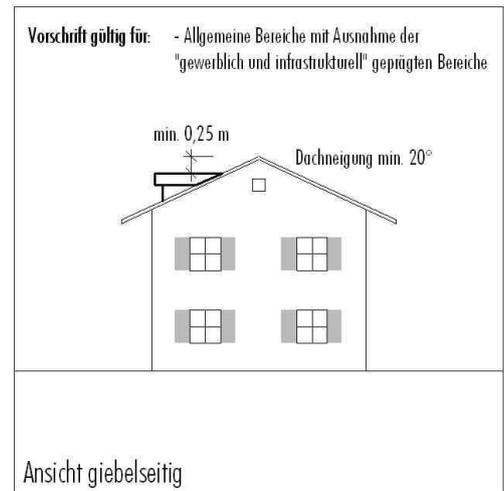
Ansicht giebelseitig

Skizze 4

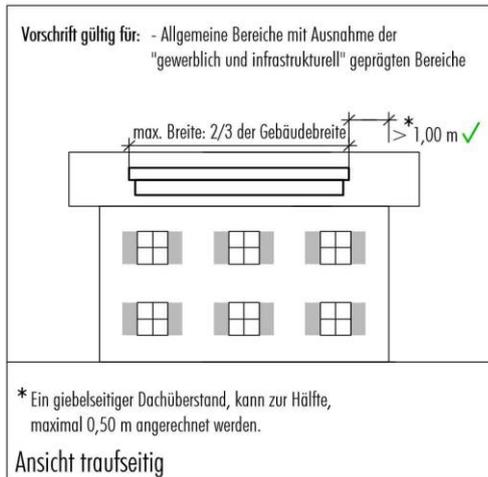
Skizze 5



Skizze 6



Skizze 7



Skizze 8

Auf Grund des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), hat der Gemeinderat der Stadt Marktoberdorf die örtlichen Bauvorschriften (Stand der 3. Änderung) in öffentlicher Sitzung am 19.02.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (Stand der 3. Änderung) ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.02.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften (Stand der 3. Änderung) bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil in der Fassung vom 23.02.2018.

§ 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 örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf Art. 79 Abs. 1 BayBo wird verwiesen.

§5 In-Kraft-Treten und Geltungsdauer

Die örtlichen Bauvorschriften treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und gelten für die Dauer von 10 Jahren. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung außer Kraft.

Marktoberdorf, den *24.05.2018*


.....
Wolfgang Hannig
Zweiter Bürgermeister



(Dienstsiegel)

Bekanntmachungsvermerk:

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am Tage nach ihrer Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang rechtskräftig.


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.11.2011
Plan geändert am: 28.11.2011
Plan geändert am: 15.11.2016
Plan geändert am: 23.02.2018

Planer:



(i.A. Dipl.-Geogr. M. Baumeister)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.