

Gestaltungssatzung

vom 12.10.2012

Der Markt Ottobeuren ist ein Ort mit baugeschichtlich bedeutender Bausubstanz aus dem Barock. Die Benediktinerabtei ist von internationaler Bedeutung. Ottobeuren ist ferner Kneippkurort und Begegnungsstätte kultureller Tagungen.

In der Verantwortung zur Erhaltung des Ortsbildes erlässt der Markt Ottobeuren aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 GVBl. S 588, geändert durch Art. 78 Abs. 4 Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl S. 66) folgende

Gestaltungssatzung:

I. Teil

Geltungsbereich und allgemeine Anforderungen

§ 1

Geltungsbereich

- 1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen in dem in Absatz 2) beschriebenen Bereich A und dem in Absatz 3) beschriebenen Bereich B des Marktes Ottobeuren. Die Vorschriften gelten unabhängig von einer etwaigen Genehmigungspflicht.
- 2) Der Bereich A umfasst den Ortskern und ist in der beiliegenden Karte rot umrandet und in einem eigenen Beschrieb erläutert.
- 3) Der Bereich B umfasst den engeren Ortsbereich und ist in der beiliegenden Karte blau umrandet und in einem eigenen Beschrieb erläutert.
- 4) Die Bereiche sind auf beiliegender Karte (Anlage 1) dargestellt. Diese Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

- 1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Errichtung bzw. Anbringung, Änderung und Unterhaltung nach § 8 und § 57 Abs. 1 Nr. 13 BayBO und nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild harmonisch eingliedern. Dabei ist auf ensembleartige Gebäudegruppen sowie sonstige bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

II. Teil

Bereich A

§ 3

Baukörper

- 1) Die bestehenden Fluchten und Baulinien sind einzuhalten. Arkaden können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die Verkehrsverhältnisse erfordern und eine hinreichende Einfügung in das Ortsbild gewährleistet ist.
- 2) Baukörper haben sich dem Maßstab der vorhandenen Bebauung in Breite und Höhe entsprechend einzufügen.
- 3) Erker, Loggien und Versatz im Giebel können zugelassen werden sofern keine Bedenken aus städtebaulichen Gründen bestehen.

§ 4

Dachformen, Dachdeckung und Dachaufbauten

- 1) Dachform und Dachneigung haben sich in die umgebende Bebauung einzufügen.
- 2) Als Dachdeckung der Hauptdachflächen sind nur naturrote bzw. rot engobierte Tondachziegel, bevorzugt Biberschwänze, zulässig.

- 3) Dachaufbauten und Gauben sind nur zulässig, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen. Die Dachflächen sind soweit als möglich geschlossen zu halten.
- 4) Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie so angebracht sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
- 5) Für Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung und Abmessung sowie für erdgeschossige Nebengebäude können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachdeckungen zugelassen werden, wenn sie sich ins Ortsbild einfügen.

§ 5

Fassadengestaltung

- 1) Gebäude sind zu verputzen. Auffallender Zierputz ist nicht zulässig.
- 2) Natursteinverkleidungen von Teilflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um unauffälliges heimisches Material, wie z. B. Nagelfluh, Muschelkalk handelt.
- 3) Verkleidungen von Teilflächen aus Holzwerkstoffplatten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Bedenken aus städtebaulichen Gründen bestehen.
- 4) Die Farbgebung ist der Umgebung anzupassen. Grelle Farben sind nicht zulässig. Die beabsichtigte Farbgebung ist durch Farbmuster am Gebäude darzustellen.
Jeder Farbanstrich in diesem Bereich gilt als genehmigungspflichtiges Bauvorhaben im Sinne des Art. 55 BayBO.
- 5) Das beabsichtigte Farb- und Materialkonzept für die Fassadengestaltung ist im Bauantrag darzustellen.

§ 6

Fenster, Türen, Schaufenster, Markisen

- 1) Fensteröffnungen müssen im maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtgebäude stehen. Sie sind als Einzelöffnungen unter Vermeidung durchlaufender Fensterbänder anzuordnen und in stehende Formate aufzugliedern.
- 2) Fenster und Türen sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Andere Ausführungen sind zulässig, wenn ihre Erscheinungsform in den Abmessungen den Holzfenstern bzw. -türen entspricht. Metallfenster sind matt auszuführen. Verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

- 3) Die Anbringung sichtbar vorgehängter Rollladenkästen und dergl. ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen keine Bedenken bestehen.
- 4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe muss sich dem Maßstab des Hauptgebäudes unterordnen und besonders gestalterisch ausreichend breite Pfeiler zwischen den Öffnungen ausweisen. Die Formate sind stehend, höchstens quadratisch anzuordnen. Rahmenkonstruktionen aus Metall sind matt auszuführen.
- 5) Vordächer und starre Markisen (Baldachine) sind nicht zugelassen.
- 6) Freistehende Schaukästen sind nicht zulässig. Schaukästen dürfen nicht mehr als 20 cm über die Außenwand vorstehen. Für die Materialausbildung gilt Absatz 2 entsprechend.

§ 7

Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze dürfen nicht durch Ketten, Pfähle und ähnliches abgesperrt werden. Dies gilt nicht für Stellplätze im Innern von Baublöcken und solchen, die vom Straßenbereich nicht eingesehen werden können.

§ 8

Einfriedungen von öffentlichen Verkehrsflächen

- 1) Für die Errichtung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen folgende Materialien nicht verwendet werden:
Kunststoffmaterial, Kunststeine, Asbestzement, vorgefertigte Betonteile, Formsteine mit sichtbarer Struktur (Possen), und Maschendraht.
- 2) Mauern dürfen nicht höher sein als 1,30 m. In dichten bebauten Bereichen können für Mauern als Verbindung von Gebäuden größere Höhen zugelassen werden, wenn dies zur vorteilhaften Gestaltung des Straßenbildes geboten ist. Mauern dürfen keine Verkleidungen mit Fliesen oder sonstigen Platten erhalten und sind zu verputzen. § 5 Abs. 2 gilt entsprechend.
- 3) Holzzäune sind mit senkrechter und vor den Pfosten durchlaufender Lattung auszuführen, Metallzäune mit senkrechten Stäben.

III. Teil

Bereich B

§ 9

Baukörper

- 1) Baukörper haben sich dem Maßstab der vorhandenen Bebauung in Breite und Höhe entsprechend einzufügen
- 2) Versatz im Giebel ist nicht zulässig.
- 3) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Bedenken aus städtebaulichen Gründen bestehen.

§ 10

Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten

- 1) Dachform und Dachneigung haben sich in die umgebende Bebauung einzufügen.
- 2) Als Dachdeckung der Hauptdachflächen sind naturrote bzw. rot engobierte Tondachziegel zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Bedenken aus städtebaulichen Gründen bestehen.
- 3) Dachaufbauten und -gauben sind nur zulässig, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen. Die Dachflächen sind soweit als möglich geschlossen zu halten.
- 4) Sonnenkollektoren und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie so angebracht sind, dass sie von der Straße aus nicht deutlich sichtbar sind.
- 5) Für Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung und Abmessungen sowie erdgeschossige Nebengebäude können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachdeckungen zugelassen werden, wenn sie sich ins Ortsbild einfügen.

§ 11

Fassadengestaltung

- 1) Gebäude sind zu verputzen. Auffallender Zierputz ist nicht zulässig.
- 2) Natursteinverkleidungen von Teilflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um unauffälliges heimisches Material, wie z. B. Nagelfluh, Muschelkalk handelt.

- 3) Verkleidungen von Teilflächen aus Holzwerkstoffplatten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Bedenken aus städtebaulichen Gründen bestehen.
- 4) Die Farbgebung ist der Umgebung anzupassen. Grelle Farben sind nicht zulässig. Die beabsichtigte Farbgebung ist durch Farbmuster am Gebäude darzustellen.
Jeder Farbanstrich in diesem Bereich gilt als genehmigungspflichtiges Bauvorhaben im Sinne des Art. 55 BayBO.

§ 12

Fenster, Türen, Schaufenster, Markisen

- 1) Fensteröffnungen müssen im maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtgebäude stehen. Sie sind als Einzelöffnungen unter Vermeidung durchlaufender Fensterbänder anzuordnen und in stehende Formate aufzugliedern.
- 2) Vorgesetzte Rollladenkästen und dergleichen sind auf die technisch knappsten Abmessungen zu beschränken und in der Fassade unauffällig einzufügen.
- 3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe muss sich dem Maßstab des Hauptgebäudes unterordnen und besonderes gestalterisch ausreichend breite Pfeiler zwischen den Öffnungen ausweisen.
- 4) Vordächer sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie nach der Straßenflucht ausgerichtet sind und nicht mehr als 1 m herausragen. Starre Markisen (Baldachine) sind nicht zugelassen.

§ 13

Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze dürfen nicht durch Ketten, Pfähle und ähnliches abgesperrt werden. Dies gilt nicht für Stellplätze im Innern von Baublöcken und solchen, die vom Straßenbereich nicht eingesehen werden können.

§ 14

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

- 1) Für die Errichtung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen folgende Materialien nicht verwendet werden:
Kunststoffmaterial, Kunststeine, Asbestzement, vorgefertigte Betonteile, Formsteine mit sichtbarer Struktur (Possen), und Maschendraht.
- 2) Mauern dürfen nicht höher sein als 1,3 m. In dichten bebauten Bereichen können für Mauern als Verbindung von Gebäuden größere Höhen zugelassen werden, wenn dies zur vorteilhaften Gestaltung des Straßenbildes geboten ist. Mauern dürfen keine Verkleidungen mit Fliesen oder sonstigen Platten erhalten und sind zu verputzen. § 5 Abs. 2 gilt entsprechend.
- 3) Holzzäune sind mit senkrechter und vor den Pfosten durchlaufender Lattung auszuführen, Metallzäune mit senkrechten Stäben.

IV. Teil

Gemeinsame Vorschriften

§ 15

Werbeanlagen

- 1) Sämtliche Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form, Material und Farbe dem Maßstab der Gebäude und deren besonderen gestalterischen Anforderungen unterordnen. Werbeanlagen dürfen nur bis in Höhe der Brüstung des 1. Stockwerkes angebracht werden.
Die Reihung mehrerer Automaten und die Anbringung zusätzlicher Werbeschriften ist nicht zulässig. Automaten sind möglichst in die Wandflächen einzulassen und dürfen nicht mehr als 0,20 m vorstehen.
- 2) Unzulässig sind laufende Schriftzeichen, blinkende Leuchtzeichen und senkrecht übereinandergestellte Schriftzeichen. Buchstaben müssen klar lesbar sein und dürfen keine verzerrten übertriebenen Formen enthalten.
- 3) Flächig und kastenförmig ausgebildete Nasenschilder sind nicht zulässig. Zulässig sind dagegen filigranhafte, durchbrochene Nasenschilder, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- 4) Außer kurzfristiger Werbung (z. B. Werbung für Schlussverkäufe) ist eine großflächige Dauerbeklebung von Schaufenstern im Bereich A nicht zulässig. Im Bereich B können Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine Bedenken aus städtebaulichen Gründen bestehen.

V. Teil

Ausnahmen und Befreiungen

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Soweit in dieser Satzung Ausnahmen vorgesehen sind, können sie nach Maßgabe der genannten Voraussetzungen gewährt werden.
- 2) Von zwingenden Bestimmungen dieser Satzung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiung erteilt werden, wenn
 - a) die Durchführung der Maßnahme durch die Zielsetzung dieser Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und
 - b) die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder das Wohl der Allgemeinheit die Befreiung erfordert.

VI. Teil

Ordnungswidrigkeiten

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Wer den in dieser Satzung enthaltenen Vorschriften oder einer aufgrund einer solchen Vorschrift ergangenen nachvollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße in der dort genannten Höhe belegt werden.

VII. Teil

Inkrafttreten

§ 18

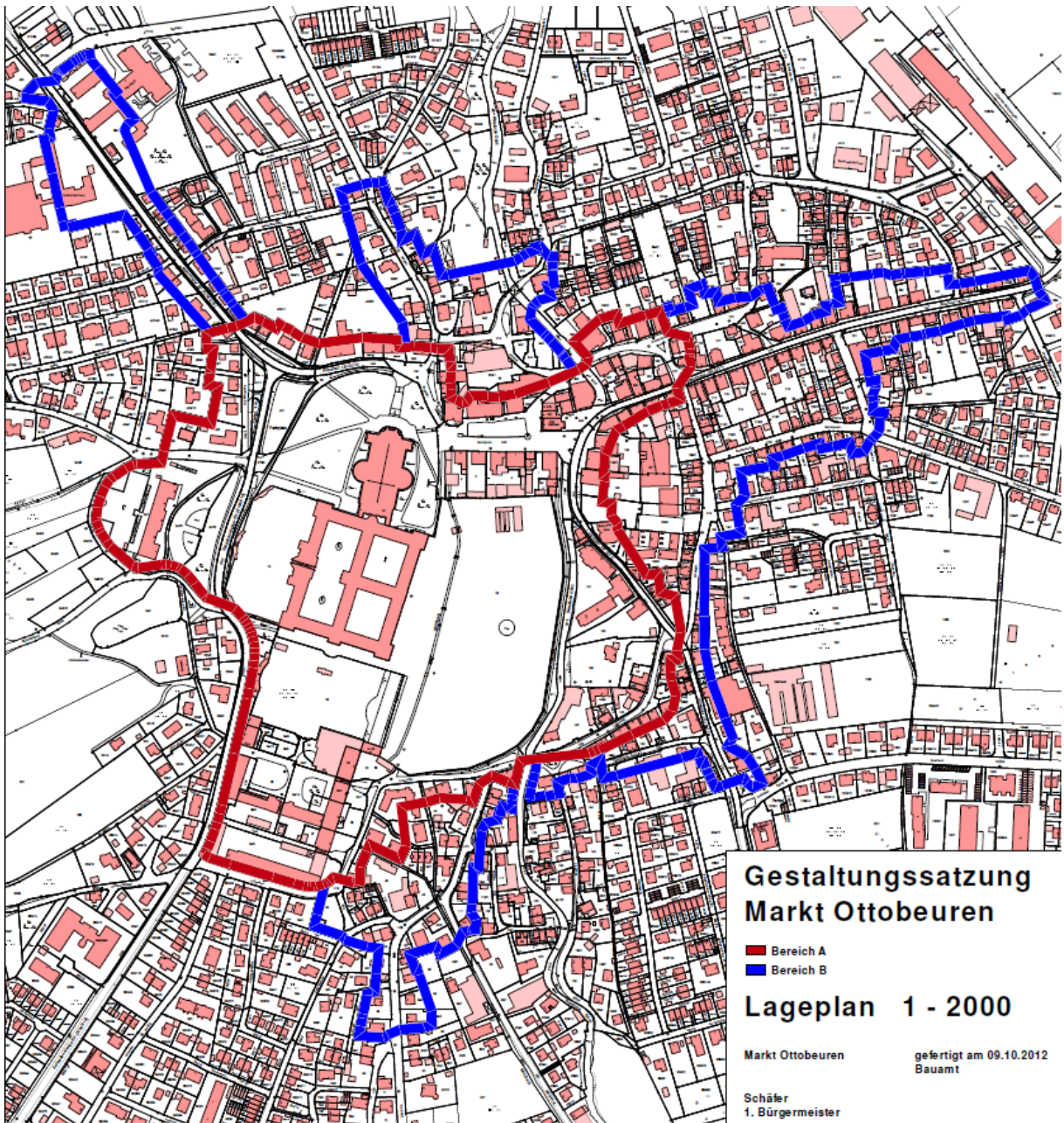
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungsverordnung vom 12.02.2002 außer Kraft.

Ottobeuren, den 12.10.2012

Bernd Schäfer

Bürgermeister



**Gestaltungssatzung
Markt Otto beuren**

- Bereich A
- Bereich B


Lageplan 1 - 2000

Markt Otto beuren

gefertigt am 09.10.2012
Bauamt

Schäfer
1. Bürgermeister

Anlage zur Gestaltungssatzung

Der rot umrandete Bereich „A“  umfasst die Klosteranlage mit dem alten Ortskern und zwar im Wesentlichen begrenzt durch folgende Straßen:

1. Luitpoldstraße beidseitig bis Verbindungsstraße zur Faichtmayrstraße und weiter einseitig (nördliche Hälfte) bis Einmündung in Sebastian-Kneipp-Straße.
2. Sebastian-Kneipp-Straße einseitig (östliche Hälfte) bis Einmündung Bannwaldweg, ab dort beidseitig einschließlich „Ämtergebäude“, Teilstück Ottostraße und Karl-Riepp-Straße (ohne Hinterlieger).
3. Memminger Straße beidseitig von Hausnummer 2 bis Hausnummer 8, bzw. Nr. 1 je einschließlich.
4. Rupertstraße beidseitig.
5. Bergstraße von Rupertstraße bis Einmündung Ulrichstraße.
6. Marktplatz gesamter Bereich.
7. Ulrichstraße einseitig von Marktplatz bis Günzbrücke.
8. Alexanderstraße beidseitig von Günzbrücke bis Hausnummer 8 und 11 je einschließlich.
9. Verbindung Alexanderstraße zur Bahnhofstraße beidseitig.
10. Bahnhofstraße von Luitpoldstraße bis Einmündung Ludwigstraße.

Der blau umrandete Bereich „B“  umfasst in der Regel die vom Bereich „A“ ausgehenden, älteren Straßenbereiche:

1. Memminger Straße von Hausnummer 10 beidseitig in Einmündung Spitalstraße.
2. Bergstraße einschließlich Einmündung Ulrichstraße bis Abzweig „Am Mühlberg“.
3. Ulrichstraße gesamt, soweit nicht bereits im Bereich „A“ enthalten.
4. Klosterwaldstraße von Günzbrücke bis Einmündung Holzheyastraße beidseitig.
5. Alexanderstraße von Hausnummer 13 bis 18 bzw. 21 je einschließlich.
6. Bahnhofstraße von Einmündung Ludwigstraße bis Einmündung Bahnhofsplatz.
7. Guggenberger Straße von Bahnhofstraße bis Ulhandstraße.
8. Schützenstraße beidseitig (gesamte Länge).
9. Ludwigstraße von Bahnhofstraße bis Einmündung Goethestraße (soweit nicht von Bereich „A“ berührt).
10. Pater-Kaspar-Kuhn-Straße einschließlich Platz bis zur Günz mit angrenzenden Gebäuden.
11. Mühlbachstraße von Luitpoldstraße bis einschließlich Hausnummer 15.
12. Obere Straße vom Mühlbach bis Abzweig Zeiller Straße.
13. Faichtmayrstraße von Obere Straße bis Hausnummer 1 bzw. 6 je einschließlich.

14. Verbindungsstück zwischen Faichtmayrstraße und Luitpoldstraße beidseitig.

Lageplan M 1 : 2.500

Markt Ottobeuren
09.10.2012

gefertigt:

Bauamt

Schäfer

1. Bürgermeister