

S a t z u n g
über besondere Anforderungen an bauliche
Anlagen, Gärten und Einfriedungen
der Gemeinde Oberau
– Gestaltungssatzung –

Vom 28.06.2024
in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 22.09.2025

Um den Charakter der heimischen Bauweise zu wahren, will die Gemeinde Oberau Einfluss auf die Gestaltung ihres Straßen- und Ortsbildes nehmen. Zu diesem Zweck erlässt die Gemeinde Oberau auf Grund von Art. 79 und 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 bis 27 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

Abschnitt A
Geltungsbereich, allgemeine Anforderungen

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Um den unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung gerecht zu werden, wird das Gemeindegebiet in den im beiliegenden Lageplan vom 28.06.2024 dargestellten Bereich B und das übrige Gemeindegebiet (Bereich A) aufgeteilt.
- (3) Der Lageplan vom 28.06.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung und Unterhaltung baulicher Anlagen unbeschadet ihrer Genehmigungspflicht sowie für Einfriedungen und Gärten.
- (2) Soweit die Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen dieser Satzung nicht entgegenstehen, gilt sie auch im Bereich von Bebauungsplänen. Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

(1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe den wesentlichen Merkmalen der heimischen Bauweise entsprechen. Die heimische Bauweise hat sich aus dem früheren alpinen Flachsatteldachhaus entwickelt. Kennzeichnend hierfür sind insbesondere eine ruhige Fassaden- und rechteckige Grundrissgestaltung, die Baustoffe Holz und Mauerwerk, unauffällige Anstriche sowie die Unterteilung großer Glasflächen.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung harmonisch einfügen.

(3) Auf Belange des Denkmalschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.

(4) Grenzbauten sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Abschnitt B **Bereich A**

§ 4

Außenwände und Fassadengestaltung

(1) Außenwände sind zu verputzen und hell zu streichen.

(2) Außenwandverblendungen und -verkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

(3) Sockelverkleidungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können unter Berücksichtigung der Gestaltung der Fassade bei an den Straßenrand dicht angrenzenden Gebäuden nichtglänzende Natursteinplatten als Sockelverkleidung bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm – gemessen ab Geländeoberkante – zugelassen werden.

(4) Anbauten, wie z. B. auch Querbauten, Wintergärten und Erker, sind nur zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Baumaterial, Farbgebung und architektonische Gliederung) auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abgestimmt ist.

§ 5

Kniestöcke

(1) Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante Rohbaudecke bis Oberkante Fußpfette.

(2) Bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden ist über der Decke des Obergeschosses eine Kniestockhöhe von höchstens 60 cm zulässig. Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden ist eine Kniestockhöhe von mindestens 1,30 m einzuhalten.

(3) Bei Garagen und sonstigen erdgeschossigen Nebengebäuden ist nur eine Fußpfette (ohne zusätzliche Untermauerung) mit einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

§ 6

Dachgestaltung, Dachaufbauten

(1) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer – auch mit Krüppelwalm – mit einer Neigung zwischen 20 und 26 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten im Sinne von § 4 Abs. 4.

(2) Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen am Giebel mindestens 1,00 m und an der Traufseite mindestens 70 cm betragen.

(3) Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 26 Grad nicht zulässig. Bei Dachneigungen ab 26 Grad sind sie dann zulässig, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Konstruktion in die Dachfläche einfügen. Das Maß der Summe der Gaubenbreiten der jeweiligen Dachfläche darf hierbei 20% der zugehörigen Gebäudelänge (Seitenwandlänge) nicht überschreiten. Die Breite von Gaubenfenstern darf höchstens 1,20 m (Rohbaumaß) betragen, wobei pro Gaube auch mehrere Fenster unter Berücksichtigung des Satzes 3 zulässig sind.

(4) Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

(5) Zwerchgiebel (Quergiebelvorbauten) sind nur dann zulässig, wenn

- ihr First mindestens 0,30 m tiefer als der des Hauptbaukörpers liegt,
- ihre Ausladung einschließlich eines etwaigen Balkones gegenüber der traufseitigen Außenwandflucht des Hauptbaukörpers nicht um mehr als 2 m hervortritt,
- der Abstand des Zwerchgiebels (Quergiebelvorbaus) von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers mindestens 2 m beträgt und
- ihre Breite höchstens ein Drittel der Länge des Hauptbaukörpers erreicht.

(6) Photovoltaikanlagen (ortsfeste Sonnenkollektoren zur Stromerzeugung) und Solaranlagen (ortsfeste Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung) dürfen nur auf der Dachfläche parallel zur Dachhaut angebracht werden. Eine Anordnung an Fassaden ist unzulässig.

§ 7

Dacheindeckung

(1) Die Dachflächen sind – außer bei Nebengebäuden im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO – grundsätzlich mit naturrot bis dunkelbraun oder dunkel- bis schwarzgrau

getönten Dachziegeln bzw. Betondachziegeln in matter oder mattglänzender Oberfläche einzudecken. Die bewusste Verwendung von Dachziegeln mit sich voneinander unterscheidenden Farbtönen ist unzulässig. Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig, wenn dies mit den Belangen des Brandschutzes vereinbar ist.

(2) Eindeckungsmaterial aus Metall kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

§ 8

Fenster, Türen und Schaufenster

(1) Fenster ab einer Rohbaubreite von 110 cm sind vertikal zu unterteilen.

(2) Bei gewerblichen Betrieben können Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

(3) Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Baukörpers stehen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwischen mehreren Schaufenstern, Türöffnungen und zu Gebäudeecken sind Pfeiler auszubilden.

§ 9

Balkone

(1) Balkonbrüstungen sind in nicht überladener Form grundsätzlich mit senkrechten Holzelementen auszuführen. Balkonbodenplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verblenden oder durch die Brüstung zu verdecken.

(2) Das Vordach muss mindestens 10 cm über die Balkonbrüstung hinausragen. Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden können zugelassen werden, sofern dies mit der Gestaltung vereinbar ist.

§ 10

Einpassung von Gebäuden und Bauteilen in das Gelände

Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses von Hauptgebäuden wird festgelegt auf höchstens 0,35 m über der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzenden Geländeoberfläche.

§ 11 Stellplätze, Zufahrten und Garagen

(1) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nur insoweit befestigt werden, als dies zwingend für Stellplätze und Garagenvorplatz erforderlich ist. Die Befestigung hat in Form von Rasengittersteinen, Pflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

(2) Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

§ 12 Garagen

(1) Garagen sollen in Massivbauweise oder als Holzgaragen errichtet werden. Fertiggaragen sind zulässig, soweit dies mit der vorhandenen Bebauung vereinbar ist. § 3 Abs. 1 bleibt unberührt. Wellblechgaragen sind unzulässig.

(2) Ein Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Im Vorgartenbereich sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

§ 13 Einfriedungen und Hecken

(1) Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. Ihre Höhe darf einschließlich Sockel 1,10 m (an einer öffentlichen Verkehrsfläche gemessen ab Fahrbahnoberkante, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemessen ab Geländeoberkante) nicht überschreiten. Dies gilt auch für Hecken an Straßeneinmündungen, soweit die Sicht behindert wird.

(2) Einfriedungen aus geschlossenen Beton- und Bretterwänden, Waschbetonsteinen, geschlossenem Mauerwerk, Platten, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Eisenstäben oder Schilfrohrmatten sind unzulässig. Ausnahmen können für erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Bundesstraßen zugelassen werden.

(3) Drahtgitterzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

(4) Das Aufstellen von Schilfrohr- oder Kunststoffmatten hinter Einfriedungen ist unzulässig.

Abschnitt C
Bereich B (gewerblich genutzte Bauflächen)
und in Bebauungsplänen als "Gewerbegebiet" festgesetzte Bauflächen

§ 14

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Bei der Gestaltung von an die Wohnbebauung angrenzenden Bauten ist besondere Rücksicht auf das Ortsbild zu verwenden.

§ 15

Baukörper

Große Baukörper über 20 m Länge sind insbesondere durch deutliche Vorsprünge oder entsprechende Absetzungen in der Gebäudefront zu gliedern.

§ 16

Außenwände und Fassadengestaltung

(1) § 4 Absätze 1 und 2 gelten entsprechend.

(2) Öffnungslose Fassaden von mehr als 5 m Länge sind durch Bepflanzungen (zum Beispiel Rankgewächse oder Spalierpflanzen) aufzulockern.

(3) Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies betrieblich erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

§ 17

Dachgestaltung

(1) § 6 Abs. 6 gilt entsprechend. Ausnahmsweise kann eine Anbringung von

- a) nicht dachflächenparallelen Photovoltaikanlagen im Bereich von Dächern und
- b) fassadenbündigen Photovoltaikanlagen

zugelassen werden, sofern sich die Anlagenelemente in die Gebäudegestaltung einfügen.

(2) § 7 ist entsprechend anzuwenden.

§ 18 Stellplätze

(1) Stell- oder Parkplatzflächen ab einer Größe von 100 m² sind durch geeignete gestalterische Maßnahmen, insbesondere durch Baumpflanzungen oder Heckenreihen, zu untergliedern.

(2) Stellplätze sind lediglich mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Asphaltflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten bis zu den Abstellflächen.

§ 19 Außenanlagen

(1) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind die Grundstücke durch einen dichten Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen abzupflanzen. Die Pflanzhöhe bei der Erstbepflanzung darf einen Meter nicht unterschreiten.

(2) Je angefangene 1.000 m² der Fläche des Grundstückes sind drei heimische Bäume zu pflanzen. Der Stammdurchmesser muss hierbei mindestens 5 cm betragen.

(3) Eine Fläche von 2 v.H. der Grundstücksfläche ist mit Strauchgewächsen zu bepflanzen. § 18 Abs. 1 bleibt unberührt.

§ 20 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,20 m nicht überschreiten. § 14 ist zu beachten.

(2) § 13 Abs. 2 gilt entsprechend.

Abschnitt D **Verwaltungsverfahren, Ordnungswidrigkeiten und Inkrafttreten**

§ 21 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen als der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Oberau zugelassen werden.

§ 22
Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Abschnitte A, B, und C dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro belegt werden.

§ 23
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 22.02.2022 außer Kraft.

Lageplan

zur Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen der Gemeinde Oberau (Gestaltungssatzung) vom 28.06.2024

Zeichenerklärung:

 Bereich B

Oberau, 28.06.2024
Gemeinde Oberau


Imminger
Erster Bürgermeister

