



Der Markt Oberstaufen erlässt aufgrund von Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung

## Ortsgestaltungssatzung (OGS)

Vom 11.05.2026

### Präambel

Der Markt Oberstaufen will durch planerische und gestalterische Maßnahmen sein Straßen-, Wege-, Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. qualitativ verbessern. Dies gilt sowohl für bestehende Baugebiete als auch für neu auszuweisende Gebiete und für zu beurteilende Einzelbauvorhaben.

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Ausgenommen hiervon sind Gewerbegebiete.
- (3) Die örtliche Bauvorschrift gilt für verfahrensfreie und verfahrenspflichtige Bauvorhaben nach geltender Rechtslage.

### § 2

#### Verhältnis zu Bebauungsplänen und Erhaltungssatzungen

- (1) Sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- (2) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.
- (3) Abs. 1 und 2 gilt auch bei rechtsgültigen Erhaltungssatzungen.

### § 3

#### Allgemeine Anforderungen und Zielsetzungen

Gebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und ortsgestalterische Situation einzufügen.

### § 4

#### Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) Hauptgebäude sind vorzugsweise mit einem rechteckigen Grundriss auszubilden. Die Firstlinie ist parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten.

Geschäftszeiten des Rathauses:

Montag, Dienstag und

Donnerstag

Mittwoch und Freitag

oder nach Vereinbarung

von 8.00 bis 12.00 Uhr

und 14.00 bis 16.00 Uhr

von 8.00 bis 12.00 Uhr

nachmittags geschlossen

Bankverbindungen:

Sparkasse Allgäu

Raiba Westallgäu

IBAN: DE79 7335 0000 0000 3402 99

IBAN: DE18 7336 9821 0002 5125 80

BIC: BYLADEM1ALG

BIC: GENODEF1LBB

- (2) Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen von der Oberkante Rohfußboden, bis Oberkante Fuß-Pfette 1,0m nicht überschreiten.
- (3) Sonderbauformen von Wohnhäusern, die besonders energieeffizient, klimaneutral, sich besonders gut in die Landschaft bzw. Umgebung einfügen oder besonders flächensparend sind, werden nach den Grundzügen der §§ 8 und 9 OGS beurteilt.

## **§ 5**

### **Dachformen**

- (1) Zulässige Dachformen bei
  1. Gebäude zur Wohnnutzung
    - a) Satteldach
  2. Gebäude mit überwiegender gewerblicher Nutzung, Wirtschaftsgebäude für Landwirtschaft oder sonstige Gebäude
    - a) Satteldach
    - b) Pultdach
    - c) Flachdach (jedoch nur in städtebaulich eingebundenen Situationen)
    - d) Zeltdach
    - e) Sheddach
  3. Garagen, Carports, Neben- und Verbindungsbauten
    - a) Satteldach
    - b) Pultdach
    - c) Flachdach
- (2) Zulässige Dachneigungen an Hauptgebäuden bei
  1. Satteldach; beidseitig gleiche Dachneigung mit 15 bis 30 Grad
  2. Pultdach; bis 25 Grad
  3. Sheddach; Dachfläche 30 bis 50 Grad, Glasfläche 70 bis 90 Grad
- (3) Zulässige Dachüberstände (der Dachüberstand wird gemessen von Außenwand bis Vorderkante der Dachkonstruktion – einschl. Dachrinne oder sonstigen Abschlusselemente -)
  1. Satteldach – an Traufe beidseitig gleich; 0,60 bis 1,80m – an Ortsgängen; 0,40 bis 1,80m
  2. Pultdach – an der Traufe; 0,30 bis 2,50m – an der Firstlinie; 0,30 bis 0,60m

## **§ 6**

### **Solaranlagen**

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden (so geringer Abstand zur Dachhaut wie techn. notwendig). Aufgeständerte Bauarten sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Anlagen müssen in geschlossenen Rechteckflächen angebracht werden. Zerstückelte unterschiedlich große Teilflächen sind unzulässig.

## **§ 7**

### **Fassaden und Freiflächen**

- (1) Außenwände (Material, Strukturen und Oberflächen)
  1. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen, Holz- oder Glasflächen vorzusehen. Mischformen der Materialien sind bei klarer Strukturierung zulässig. Kleinere Flächen (in Relation zum Baukörper) können mit Natursteinen oder

anderen Materialien ausgeführt werden, wenn dadurch die Gestaltung insgesamt nicht beeinträchtigt wird.

2. Fresken oder andere strukturgebende Gliederungen sind erlaubt, wenn der Gebäudetypus oder der Bauentwurf dies hinreichend begründen und sich die Gesamtgestaltung in die umgebende Bebauung einfügt.
  3. Die Gemeinde kann zur besseren Beurteilung des Gesamtobjektes ein Material- und Farbkonzept verlangen.
- (2) Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig.
- (3) Die Zufahrtsbreite vor Garagen oder sonstigen Parkflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück höchstens 9,00m betragen. Bei mehr als drei Stellplätzen müssen Zufahrten zusammengefasst sein. Es sollen möglichst versickerungsfähige Oberflächen verwendet werden.

## **§ 8**

### **Anwendungsgrundsätze und Handhabung**

- (1) Die in den §§ 4-7 dieser Satzung festgelegten Anforderungen sind bindend innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.
- (2) Sind Bauvorhaben anhand der in dieser Satzung unter den §§ 4 bis 7 getroffenen Regelungen nicht abschließend oder wegen der Größe, der Eigenart oder sonstiger spezifischer Anforderungen des Objekts nicht adäquat zu beurteilen, so können in begründeten Ausnahmefällen solche Vorhaben anhand der unter § 9 aufgeführten Merkmale und Anforderungen auf deren Gestaltungsqualität und somit Zulässigkeit hin geprüft werden.
- (3) Diese Regelung soll nur in absoluten Ausnahmefällen zur Anwendung kommen. Die Entscheidung, ob ein Ausnahmefall vorliegt, trifft einzig der Markt Oberstaufen.
- (4) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann der Markt Oberstaufen, im Übrigen die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Oberstaufen von den Regelungen dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen. Der Antrag auf Abweichung ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen und zu begründen.

## **§ 9**

### **Beurteilungsgrundsätze bei ersatzweiser Beurteilung zu den §§ 4 bis 7**

- (1) Bei der ersatzweisen Beurteilung von Bauobjekten sind folgende Aspekte zu berücksichtigen und anzuwenden: (vgl. hierzu auch „Grundsätze zur Gestaltungswahrnehmung“, die dieser Satzung als Anlage beiliegt.)
  1. Gestaltungsgrundsätze
    - Prinzip der Ganzheit
    - Bedeutung von Kontrasten
    - Prinzip der Prägnanz
  2. Seh-Gesetze
    - Gesetz der Nähe
    - Gesetz der durchlaufenden Linien
    - Gesetz der Geschlossenheit
    - Gesetz der Spiegelgliedrigkeit
    - Gesetz der Gleichartigkeit

3. Relevante Merkmale
  - Farbe
  - Form
  - Größe (Maßstäblichkeit)
  - Textur (Material, Oberfläche etc.)
  - Sowie die jeweiligen Kombinationen daraus
- (2) Als Grundprinzip zur Beurteilung der Gestaltungsqualität gilt:
  1. Je mehr Übereinstimmung bei den o.g. Merkmalen vorliegt, desto besser ist die Gestaltungsqualität einzuschätzen.
  2. Es gilt jedoch auch, dass zu viel Übereinstimmung monoton wirken kann.
  3. Grundsätzlich gilt:
    - Ähnliches, Gleichartiges, Verbindendes muss immer dominieren über Verschiedenartiges, Ungleiches, Trennendes.
    - Zu beachten ist, dass die Farbe immer die Form überwiegt.
- (3) Die oben angeführten Merkmale und deren Anwendung können bezüglich der Gestaltung des zu beurteilenden Objektes selbst und in Bezug auf das Einfügen in die direkte Umgebung herangezogen werden.

### **§ 10**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bauliche Anlagen entgegen den allgemeinen Anforderungen nach § 3 dieser Satzung errichtet oder ändert;
2. Bauliche Anlagen entgegen den besonderen Anordnungen der §§ 4, 5, 6 und 7 dieser Satzung errichtet oder ändert;

### **§ 11**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Gestaltungssatzung vom 30.07.2018 außer Kraft.

Oberstaufen, den 11.05.2026



Martin Beckel  
Erster Bürgermeister

