

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

für die Gestaltung des Gewerbegebiets Oberhaching (Fassung vom 05.02.96)

Die Gemeinde Oberhaching will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wesentlich verbessern. Dies gilt auch für das bestehende und noch zu erweiternde Gewerbegebiet zwischen den beiden Bahnlinien. Insbesondere wird angestrebt:

Das Gewerbegebiet soll ein integriertes Bestandteil des gesamten Ortsbildes werden.

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen ist über die reine Zweckmäßigkeit hinaus auf ein freundliches Ortsbild hinzuwirken.

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild zeitgemäßer voralpenländischer Prägung ergeben.

Landschaftsgebundene Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in Formen für gewerbliche Bauten zu übersetzen.

Gebäude sind in Stellung, Proportionen und Gestaltung kleinmaßstäblich zu gliedern und in die städtebauliche Gesamtsituation einzufügen.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde Oberhaching aufgrund Art. 96 und 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251) folgende

Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Gewerbegebietes Oberhaching
(Satzung)

1 Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus Anlage 1 (Plan Maßstab 1 : 5000).

1.2 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

3 Gebäudestellung

3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

4 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

4.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachformen, der verwendeten Materialien und ähnlicher, das Ortsbild beeinflussender Maßnahmen.

4.2

Bei Seitenlängen von mehr als 25 m sind Baukörper deutlich zu versetzen oder durch geeignete Bauteile oder Materialien zu gliedern.

4.3 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in die Gebäude einzubeziehen.

Bei Silos oder ähnlich wirkenden baulichen Anlagen können Abweichungen zugelassen werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

5 Außenwände

5.1 Für die Gestaltung der Außenwände dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

verputzte, gestrichene Mauerflächen
Sichtbeton
Naturstein
Holz (siehe Ziff. 7.1)
matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall

5.2 Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

Kunststoff- und Glasfassaden
grellfarbige oder glänzende Materialien

rohe Tonziegeln und rohes Sichtmauerwerk
 Riemchenverkleidungen
 Wellplatten aller Art
 Kunststoffolien, und ähnlich wirkende Baustoffe

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die in der Präambel aufgeführten Grundsätze eingehalten werden.

5.3 Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art.32 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

5.4 Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes, sowie durch nichtüberdachte, parallel zur Kellerwand geführte Tiefgaragenabfahrtsrampen freigelegt werden.
 Im Rahmen einer Abweichung kann an höchstens zwei Gebäudeseiten, jedoch nicht über Eck, auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt.
 Die Abweichung kann mit besonderen Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

6 Dächer

6.1 Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Pultdächer sind bei Gebäuden ab 8 m Seitenlänge oder 7 m Traufhöhe nicht zugelassen. Sheddächer sind unzulässig.

Die Dachneigung muß zwischen 20° - 35° liegen.

6.2 Untergeordnete Gebäude und Verbindungsbauten können mit Flachdach versehen werden.

Dachaufbauten können als Abweichung zugelassen werden, sofern sie sich harmonisch in Gestaltung, Größe und Situierung in das Gesamtgebäude einfügen.

6.3 Die Deckung geneigter Dächer ist in rotbraunen Farbtönen vorzunehmen.

6.4 Freileitungen aller Art, auch innerhalb der Grundstücke, sind unzulässig.

7 Farbgebung

- 7.1 Gebäude sind weiß zu streichen; Holzflächen (Dachuntersichten, sichtbare Pfetten u.s.w.) sind in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, welche die natürliche Patina des Holzes wiedergeben, aber nicht schwarz-, gelb- sowie rotwirkend, einzulassen. Unbehandeltes Holz ist zulässig.
- 7.2 Abweichungen von Ziff. 7.1 können ausnahmsweise zugelassen bzw. gefordert werden, wenn dies zur Gliederung von sehr langen oder hohen Gebäuden erforderlich ist. Derartige Ausnahmen müssen mit den in der Präambel aufgeführten Gestaltungsgrundsätzen vereinbar sein.
- 7.3 Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 0,30 m betragen. Abweichungen sind möglich, wenn die Oberkante Kellergeschoßrohdecke höher liegt.

8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; im Bebauungsplan kann anderes festgesetzt werden.
- 8.2 Einfriedungen als bauliche Anlagen sind nur
 mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune
 (maximal 1,8 m hoch)
 einzelne, weiße, maximal 1,8 m hohe Mauerscheiben zur Gliederung der
 Einfriedung oder zur Unterbringung von Briefkästen, Mülltonnen und dergl.

zulässig.

- 9 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Stellplätze
- 9.1 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen sind zu begrünen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Flächen dürfen nur befestigt werden, soweit der Bebauungsplan Stellplätze oder Zufahrten vorsieht.
- 9.2 Je 300 m² Grundstücksgroße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Sind auf einem Grundstück mehr als 10 Bäume

notwendig, so können bis zu 3 Nadelbäume je 10 notwendiger Bäume gepflanzt werden.

- 9.3 Stellplatzanlagen über 100 m² Größe sind durch Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Dabei sind bei Längsstellplätzen je 2 Pkw 1 Baum, bei Querparken pro 5 Pkw 1 Baum und bei Gegeneinander- Querparken pro 10 Pkw 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- 9.4 Stellplatzanlagen ab 20 Stellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen abzupflanzen.
- 9.5 Alle Flächen, die nicht überbaut sind, sind mit Ausnahme von Flächen unter 9.6 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Die Grünflächen nach 9.1, 9.2 und 9.3 sind dabei enthalten.
- 9.6 Die Fahrflächen sind staubfrei zu befestigen.
Die Parkflächen sollen wasserdurchlässig befestigt werden. Durch geeignete bauliche bzw. grünordnerische Maßnahmen ist dafür zu sorgen, daß Lagerflächen von außen nicht sichtbar sind.
- 9.7 Unbebaute Grundstücke bzw. größere unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen oder so zu pflegen, daß ein ordentlicher Gesamteindruck besteht.
- 9.8 Die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist in einem Plan darzustellen.

10 Art und Größe der Anpflanzungen

- 10.1 Für die Anpflanzungen nach Nummer 8.2, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 und 9.5 dürfen nur folgende Arten von Bäumen und Sträuchern verwendet werden, wobei der Ziergehölzanteil (Z) nicht mehr als 20 % betragen darf.

Bäume:

Stieleiche

Quercus pedunculata

Rotbuche

Fagus sylvatica

Hainbuche
 Winterlinde
 Vogelkirsche
 Feldahorn
 Eberesche
 Warzenbirke
 Weißtanne
 Spitzahorn
 Zier- und Blütenkirschen (Z)
 Mehlsbeere (Z)
 Fichte

Carpinus betulus
Tilia cordata
Prunus avium
Acer campestre
Sorbus aucuparia
Betula pendula
Abies alba
Acer platanoides
 Prunus-Arten
Sorbus aria
Peucea abies

Sträucher und Hecken:

Berberitze
 Eingriffeliger Weißdorn
 Gemeiner Weißdorn
 Hasel
 Liguster
 Prachtspiere (Z)
 Roter Hartriegel
 Rote Heckenkirsche
 Schlehdorn
 Wolliger Schneeball

Berberis
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Spiraea vanhouttei
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum lantana

Hecken:

Blutbuche
 Hainbuche
 Rotbuche

Fagus silvatica purpurea
Carpinus betulus
Fagus silvatica

Sträucher:

Bibernellrose (Z)
 Faulbaum
 Feuerahorn (Z)
 Filziger Schneeball
 Gemeiner Flieder (Z)
 Goldregen (Z)
 Kanadische Felsenbirne (Z)
 Kolkwitzie (Z)
 Kornelkirsche

Rosa spinosissima
Rhamnus frangula
Acer ginnala
Viburnum tomentosum
Syringa vulgaris
Laburnum
Amelanchier canadensis
Kolkwitzia
Cornus mas

Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Scheinquitte, Zierquitte (Z)	Chaenomeles
Schmetterlingsstrauch	Buddleia
Seidelbast (Z)	Daphne mezereum
Stacheldrahtrose (Z)	Rosa omeiensis
Weigelia (Z)	Weigelia
Zaubernuß (Z)	Hamamelis
Zwergmispel	Cotoneaster

- 10.2 Die zu pflanzenden Bäume müssen, soweit deren Standorte im Bebauungsplan festgesetzt sind, einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Gelände, haben. Im übrigen genügt ein Stammumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Gelände. Bis zur Schlußabnahme der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück ist die Pflanzung anzulegen.
- 10.3 Die zu pflanzenden Sträucher hinter Maschendrahtzäunen müssen mindestens 80/100 cm, (2 x verpflanzt) groß sein, die Pflanzdichte muß mindestens 1 Gehölz/m² betragen. Sie müssen den gesamten Maschendrahtzaun verdecken. Gleiches gilt bei den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen.
- 10.4 Im Bereich der Zufahrten müssen die Bäume mit einer Astansatzhöhe von 2,50 m gepflanzt werden.
- 11 Werbeanlagen
- 11.1 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Einfriedungen ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m² große Werbeanlage zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 11.3 Die Oberkante von Lichtwerbungen darf nicht höher als 7 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wenn die Lichtwerbung mit dem Gebäude verbunden ist; sonst darf die Oberkante von Lichtwerbungen nicht höher als 4 m über der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch auf keinen Fall überschritten werden.

12 Abweichungen

Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift können nach Art. 77 Abs. 2 BayBo vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) bauliche Anlagen nicht entsprechend den Vorschriften der Ziff. 3 - 8 und 11 der Verordnung errichtet, oder gestaltet,
- b) die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und die Stellplätze für Kfz nicht nach den Vorschriften der Ziff. 9 und 10 der Verordnung gestaltet

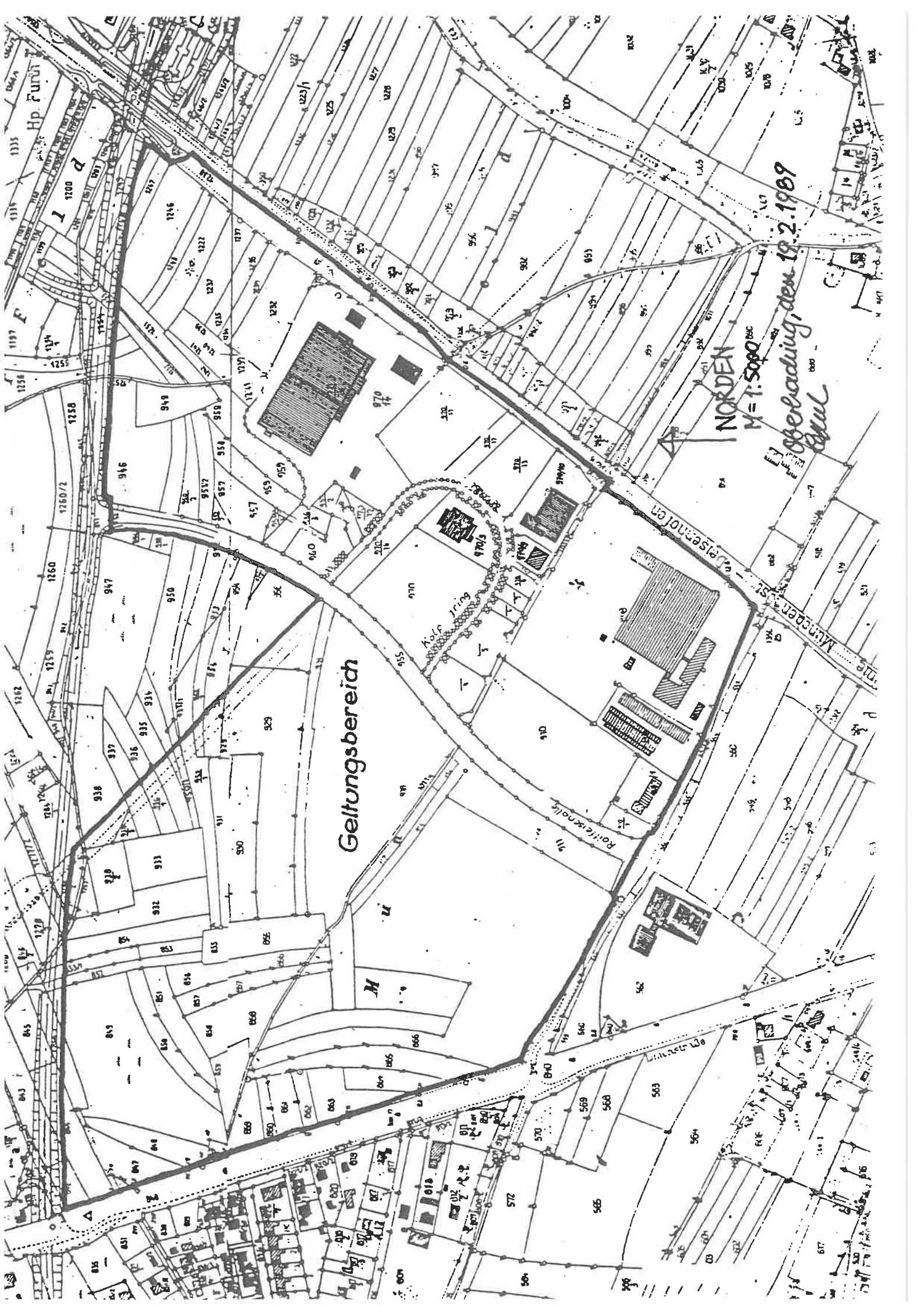
kann nach Art. 96 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 1.000.000,-- DM belegt werden.

14 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Ortsvorschrift tritt am 1. Juni 1996 in Kraft. Sie gilt für die Dauer von 20 Jahren.

Oberhaching, den 20.05.1996
Gemeinde Oberhaching


Aidelsburger
1. Bürgermeister



Geltungsbereich

NORDEN

M=1:5000

19.2.1909

Oberleutnant