

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

zur Ortsgestaltung der Gemeinde Oberhaching

Die Gemeinde Oberhaching will durch gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und verbessern. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen.

Diese Örtliche Bauvorschrift aktualisiert die vorangegangenen Fassungen von 1975, 1995 und 2018.

Leitlinien der Ortsgestaltung:

- Die baulichen Anlagen sollen ein Ortsbild voralpenländischer Prägung ergeben.
- Die ortsgestalterische Qualität der Haus- und Dachlandschaft und die traditionellen Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übersetzen.
- Gebäude sind in ihrem Erscheinungsbild, in ihrer Beziehung zueinander, in ihrer Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.
- Die Stellung der Gebäude definiert Räume. Räume stiften Identifikation. Das Zusammenwirken von Gebäude- und öffentlichem Straßenraum soll im Gesamten eine harmonische Wahrnehmung vermitteln.
- Nicht vermeidbare Eingriffe in die Topographie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Das Gelände ist nach der Errichtung der Gebäude naturnah an die topographischen Gegebenheiten anzupassen.
- Bei Bauvorhaben insbesondere im Talbereich ist auf die hydrogeologischen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

Um diese Ziele zu erreichen erlässt die Gemeinde Oberhaching aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

**Örtliche Bauvorschrift
zur Ortsgestaltung
(Satzung)**

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die Örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- 1.2 Ausgenommen ist der Bereich zwischen den Bahnlinien München-Ost – Deisenhofen und München-Hbf – Holzkirchen einerseits und nach Norden die Kreisstraße M 11 andererseits.
- 1.3 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gilt der Bebauungsplan.
- 2.2 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen von bebauten bzw. zu bebauenden Grundstücken getroffen, so bleiben diese Festsetzungen von der Örtlichen Bauvorschrift unberührt.

3. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschossfußboden über Gelände

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Sofern im Bereich der Grundfläche des künftigen Gebäudes das Geländeniveau bis max. 0,8 m differiert, ist die Höhenlage von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) auf die gemittelte Geländehöhe zu legen.

3.2 Die OK.FFB.EG darf höchstens 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

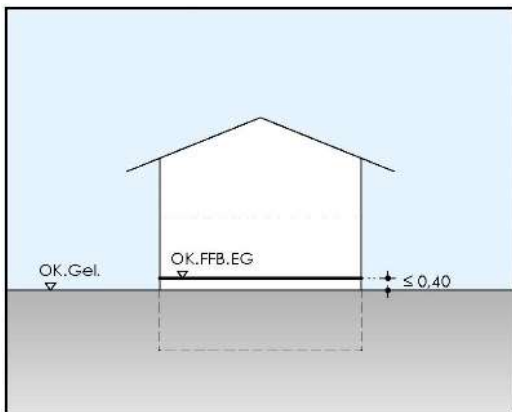


Schaubild zu 3.2

3.3 Bei Hanglagen und bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen können Abweichungen von Ziffer 3.2 zugelassen werden.

3.4 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

Abweichend hiervon kann an nur einer Hausseite bis max. 50 % der Hauswandlänge (Summe mehrere Abgrabungen) und bezogen auf das Erdgeschossniveau abgegraben werden.

Die Breite des Abgrabungssockels darf max. 2,00 m, die Abgrabungstiefe max. 1,80 m ab OK. Gelände und der Böschungswinkel max. 45° betragen.

Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Das trifft nicht zu bei seitlich angebauten Grundstücksgrenzen.

Die Abweichung kann mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

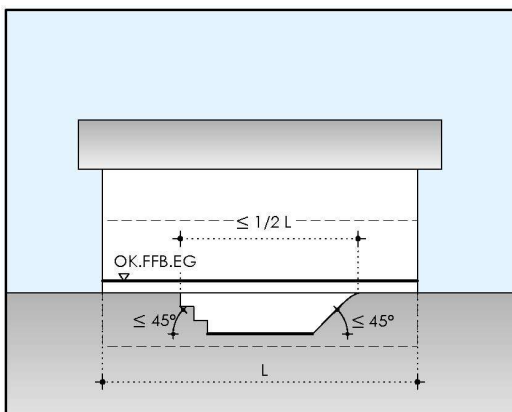


Schaubild zu 3.4

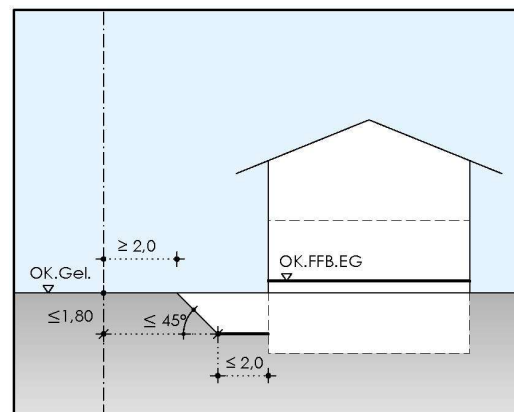


Schaubild zu 3.4

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise i.S. der Baunutzungsverordnung sind als liegende Baukörper mit waagerechter Gliederung (z.B. durch Balkone geschoßhohe Holzverschalungen) auszubilden.

Es ist ein klarer Baukörper mit rechteckiger Grundrissform zu errichten. Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen.

Der First ist entlang der Längsseite anzuordnen.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit mit durchgehendem Dachfirst und Traufe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

Aus der Gebäudeflucht vorspringende Bauteile sind in untergeordneter Weise bis zu einer Tiefe von 2,0 m und max. $1/3$ der Wandlänge des geschlossenen Baukörpers zulässig. Frei auskragende Balkone dürfen nur bis 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

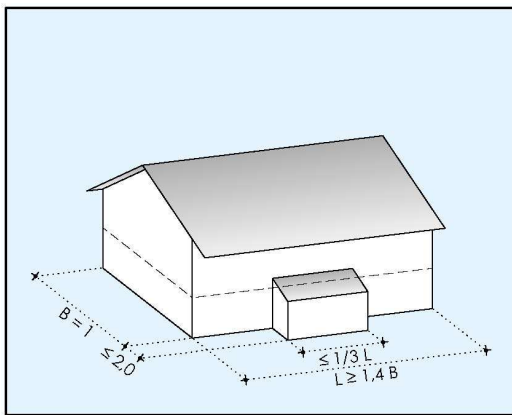


Schaubild zu 4.1

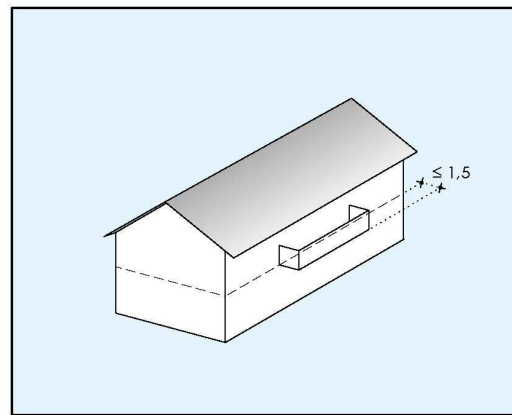


Schaubild zu 4.1

- 4.2 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude im Sinne der Vorgaben dieser Satzung anzugleichen.

4.3 Quergiebel

Quergiebel (Risalite) sind abweichend von Ziff. 4.1 ab einer Dachneigung von 27° an einer Traufseite unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gebäude müssen eine Länge von mind. 18,0 m aufweisen.
- Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 3,0 m betragen.
- Die Breite ist auf $1/3$ der Gebäudelänge des geschlossenen Baukörpers, maximal 7,0 m beschränkt.
- Die Tiefe einschließlich Balkone darf max. 2,0 m betragen.
- Die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
- Der First muss lotrecht mind. 0,75 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- Die Wandhöhe des Quergiebels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten.

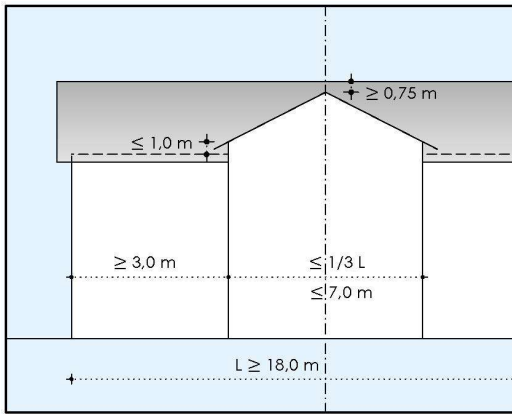


Schaubild zu 4.3

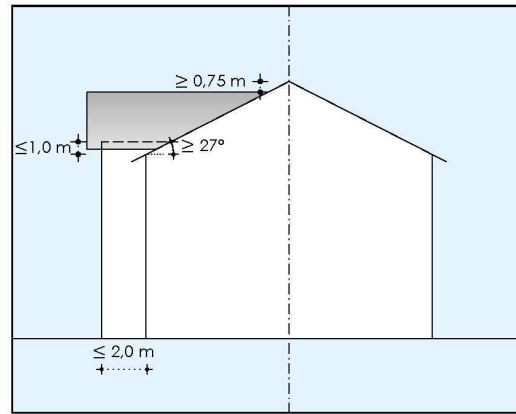


Schaubild zu 4.3

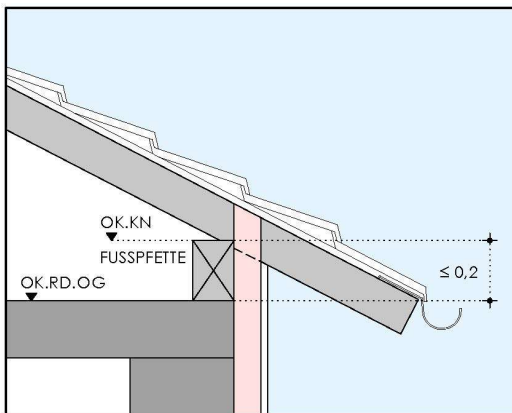
5. Kniestock

5.1 Kniestöcke sind bis maximal 50 cm Höhe zulässig.

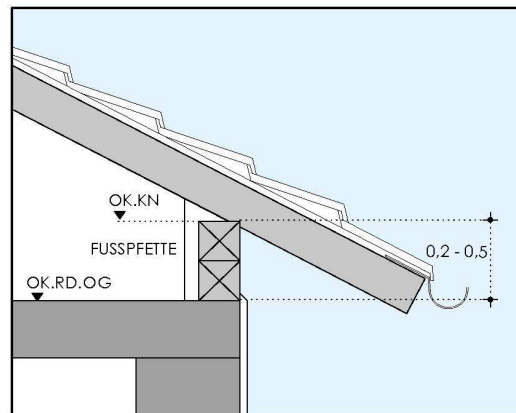
Als Kniestock (KN) gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses (OK.RD.OG) bis Oberkante Fußpfette beim Pfettendach bzw. Oberkante Schwelle beim Sparrendach.

Kniestöcke bei zwei und mehrgeschossigen Gebäuden sind beim Pfettendach ab 20 cm bis maximal 50 cm Höhe als sichtbare Pfetten entlang der Traufe auszuführen.

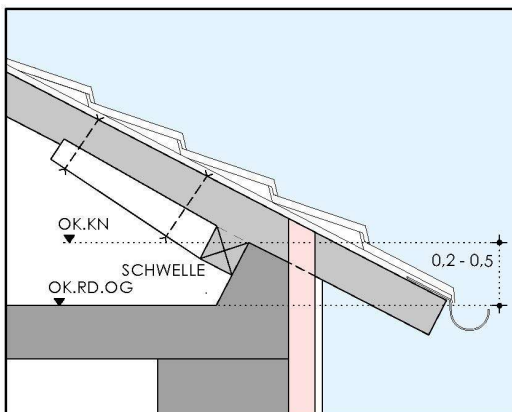
Schaubilder zu 5.1



Fusspfette Pfettendach bis 20 cm KN



Fusspfette Pfettendach ab 20 cm KN



Schwelle Sparrendach

6. Dachformen und Dachneigungen

- 6.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° - 27° und mittigem First zu versehen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem best. Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 6.2 Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. 6.1 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand oder zur Lösung von Bauaufgaben mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

7. Dachfläche und Dachaufbauten

- 7.1 Satteldächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m an allen Gebäudeseiten zu versehen. Ausnahmsweise kann an einer Giebelseite für die Tiefe des Dachüberstands ein geringeres Maß zugelassen werden.

Für eingeschossige Nebengebäude und Garagen ist ein Dachüberstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Für Garagen gilt Ziffer 8. dieser Satzung.

Als Dachüberstand gilt das Maß von Außenkante Hauswand bis Außenkante Sparren.

Dachüberstände sind mit dem Hauptdach ohne Absatz durchgehend flächig zu decken.

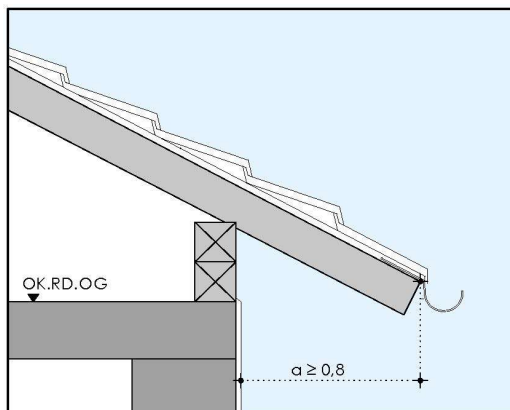
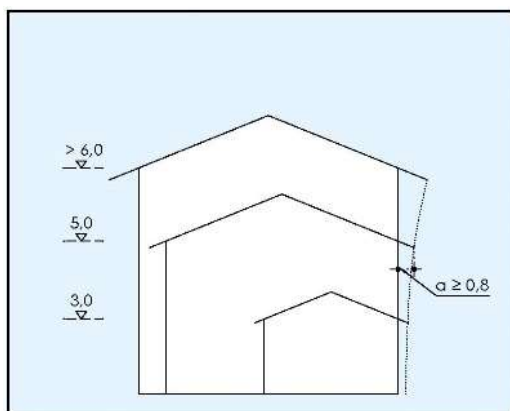


Schaubild zu 7.1



Empfehlung für die landschaftstypische Bauweise: Je höher die Hauswand und je flacher die Dachneigung umso größer sollte der Dachüberstand sein.

Schaubild zu 7.1

- 7.2 Bei geneigten Dächern sind Dachsteine mit dem Erscheinungsbild von naturfarbenen, nicht glasierten, roten Tonziegeln zu verwenden. In begründeten Einzelfällen können hiervon abweichende Farbtöne bzw. Eindeckungsmaterialien zugelassen oder gefordert werden.

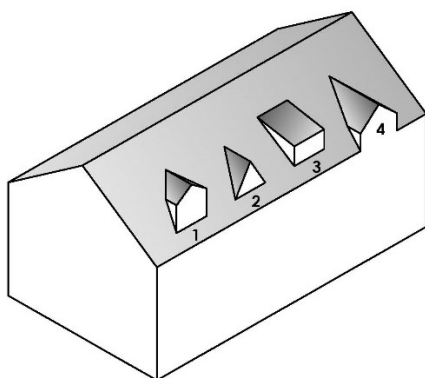
Im alten Ortskern Oberhaching sind nur rote, nicht engobierte Tonziegel zulässig.

Für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile können Abweichungen im Material zugelassen werden.

Als alter Ortskern Oberhaching gelten sämtliche Grundstücke, die innerhalb des Bereichs liegen, der sich aus der Anlage 1 (Plan Anlage 1 Maßstab M 1 : 2.500) ergibt.

- 7.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

7.4 Dachaufbauten



- 1 Satteldachgaube
- 2 Dreiecksgaube
- 3 Schleppgaube
- 4 Zwerchgiebel

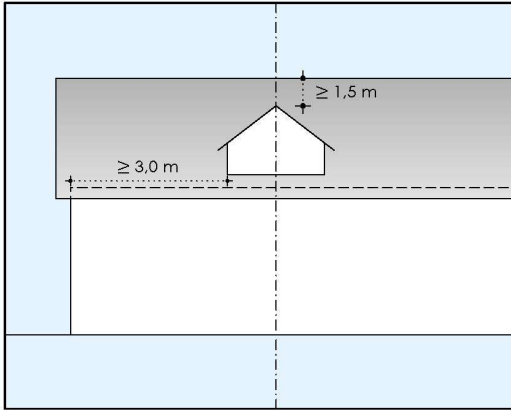
Begriffsdefinition zu 7.4

- 7.4.1 Satteldachgauben und Dreiecksgauben sind ab 35° und Schleppgauben ab 42° Dachneigung zulässig. Zwerchgiebel sind ab einer Gebäudelänge von 16,0 m zugelassen. Die vorgenannten Dachaufbauten müssen sich in Höhe, Breite und Anzahl harmonisch in die Dachfläche integrieren.

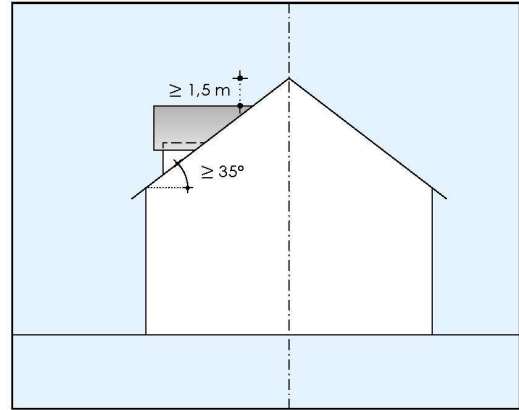
Hierfür sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Der Dachanschnitt von Gauben und Zwerchgiebel muss lotrecht mind. 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- Dachaufbauten, ausgenommen Schleppgauben, sind mit mindestens gleicher Dachneigung als die des Hauptgebäudes auszubilden.
- Zur Giebelwand ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf max. 1/5 der Gebäudelänge des geschlossenen Baukörpers betragen. Die Breite zulässiger Quergiebel (Risalite), siehe hierzu Ziff. 4.3, sind miteinzurechnen.
- Der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mindestens das 1,5-fache ihrer Breite betragen.
- Für Zwerchgiebel ist die Breite auf max. 3,50 m beschränkt.
- Dachaufbauten sind achsbezogen zu den Fenstern in den darunterliegenden Geschossen zu situieren.
- Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die Wandhöhe des Zwerchgiebels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten.

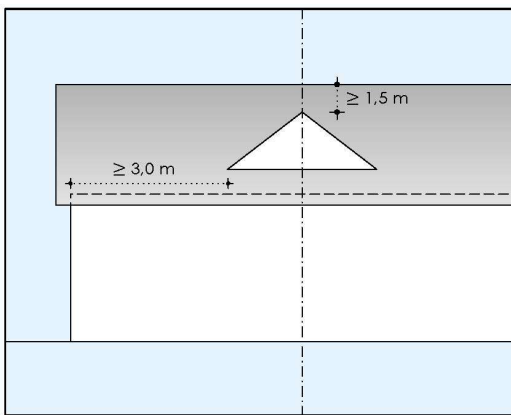
Schaubilder zu 7.4.1



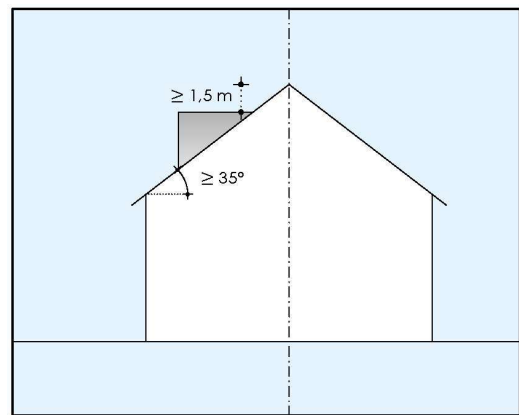
Satteldachgaube Ansicht



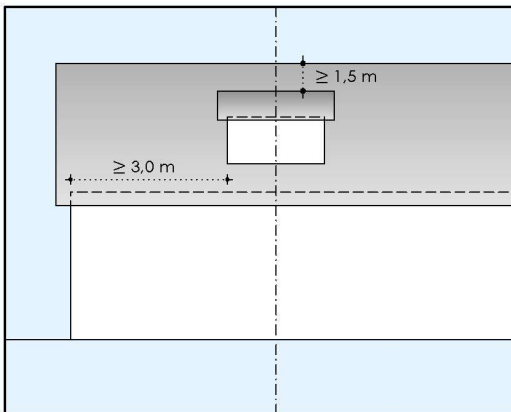
Schnitt



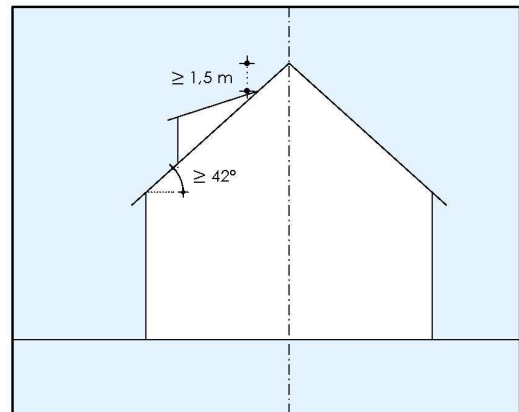
Dreiecksgaube Ansicht



Schnitt

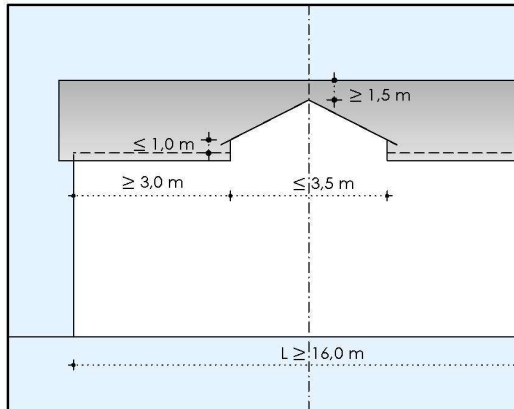


Schleppgaube Ansicht

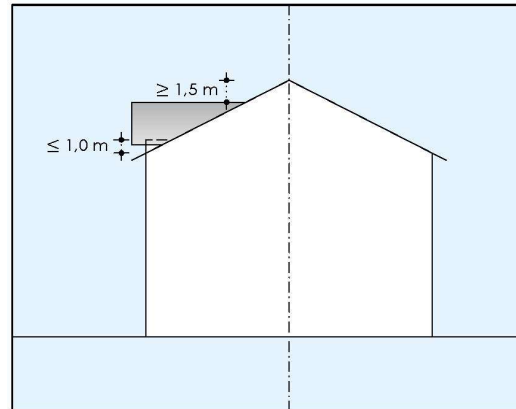


Schnitt

Schaubilder zu 7.4.1



Zwerggiebel Ansicht



Schnitt

- 7.5 Für Dachrinnen, Abflussrohre und sonstige Verblechungen sind matte Oberflächen aus Kupfer, Edelstahl, Zink, sowie patinierte Metalle zulässig.

Glänzende Oberflächen dürfen nicht verwendet werden.

- 7.6 Kamine sind innerhalb der Dachfläche im oberen Drittel anzuordnen. Kamine innerhalb der Vordächer und an Außenwänden sind nicht zulässig.

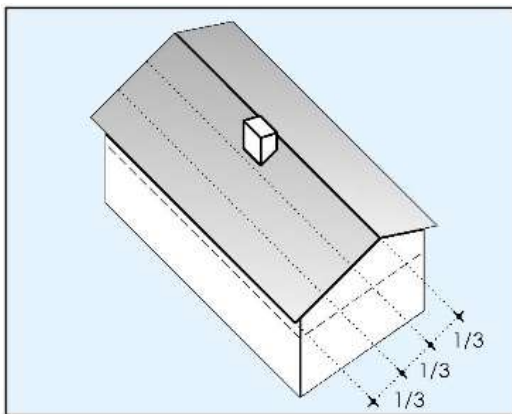


Schaubild zu 7.6

- 7.7 Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

Parabolantennen sind, soweit möglich, an zurücktretende Gebäudeteile zu montieren und in ihrer Farbgebung der dahinterliegenden Wand anzugleichen. Ansonsten ist nur eine Anbringung auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zulässig.

- 7.8 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig (d.h. bis max. 20 cm) parallel über und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.
Die Anlagen sind bandartig und parallel zu First und Traufe anzuordnen. Aufständungen sind unzulässig.

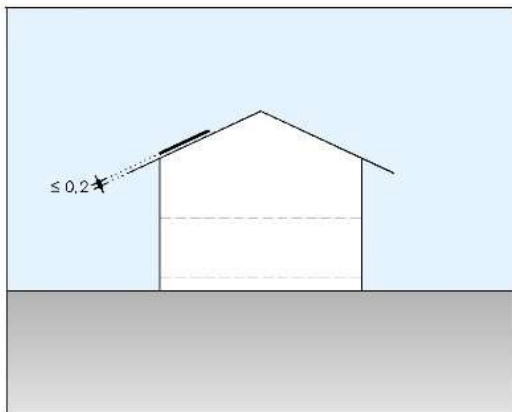
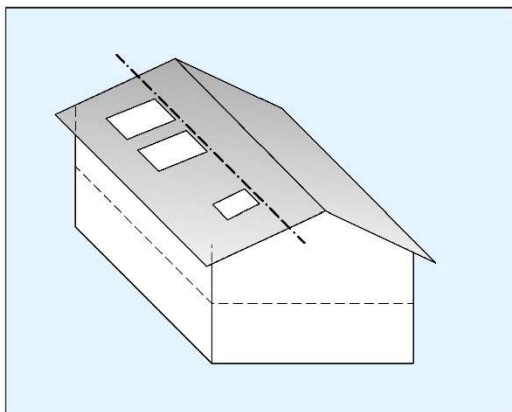


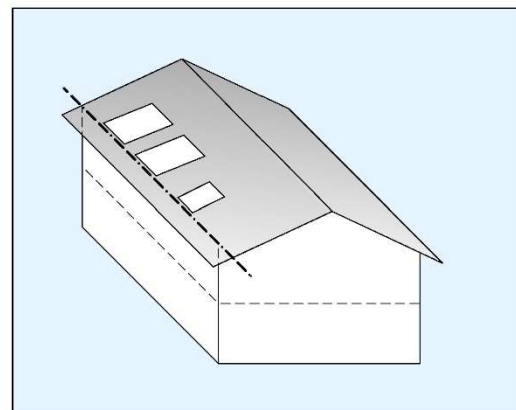
Schaubild zu 7.8

- 7.9 Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagerechten Begrenzungslinie anzuordnen.

Schaubilder zu 7.9



Variante 1



Variante 2

8. Garagen und sonstige bauliche Nebenanlagen

- 8.1 Bei der Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden i. S. des Art. 6 Abs. 9 BayBO muss bei einer giebelseitigen Grenzbebauung der Dachüberstand von 0,4 m an der grenzständigen Giebelseite nicht eingehalten werden.

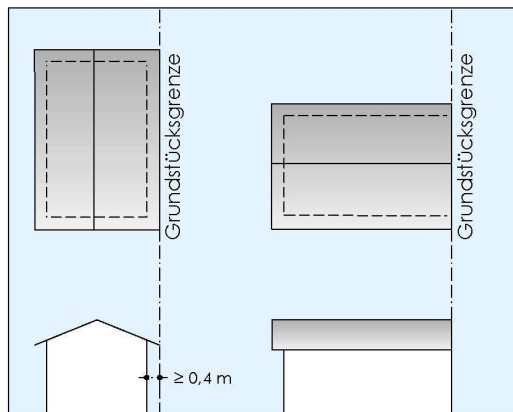


Schaubild zu 8.1

9. Außenwände und Balkone

- 9.1 Für Außenwände sind gleichmäßige ruhige Putzoberflächen, gestrichene Mauerflächen und / oder Holzverschalte Flächen vorzusehen.
Unruhig wirkende Strukturputze und Putze mit reflektierenden Zusätzen sind nicht zugelassen.
- 9.2 Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf max. 30 cm betragen. Abweichungen sind bei fallendem Gelände möglich.
Sockelabsätze sind in der Farbe des Außenputzes zu streichen.
- 9.3 Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren an Außenwänden ist unzulässig. Bei Einbindung der Anlagen in ein gestalterisches Gesamtkonzept, das mit der Gemeinde abzustimmen ist, können Abweichungen zugelassen werden.
- 9.4 Die senkrechte Anbringung von Solarpaneelen an Balkonbrüstungen ist flächenbündig mit einer Abweichung von bis zu 20 Grad und ohne Überstände zulässig.

10. Farbgebung

10.1 Putzflächen sind weiß zu streichen.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse (z. B. im Zentrumsbereich) erforderlich sind.

10.2 Holzflächen (Dachuntersichten, sichtbare Pfetten, usw.) sind entweder naturbelassen oder in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, welche die natürliche Patina des Holzes wiedergeben auszuführen.

Die Holzstruktur muss erkennbar bleiben.

10.3 Befestigte private Verkehrsflächen im Vorgartenbereich (z.B. Hauszugänge, Garagenzufahrten, Kfz-Stellplätze) sind in ruhigem Erscheinungsbild und ruhiger Oberfläche (Format und Verlegeart), im Farbton natürlicher Steine, Grautöne, Erdtöne oder Ziegelbrand zu gestalten. Die Zusammensetzung unterschiedlicher Farbkomponenten ist nicht zulässig.

11. Baustoffe für Gebäudeaußenwände, Balkone und Dächer

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

1. Nicht verputztes Ziegelmauerwerk
2. Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
3. Steinverkleidungen
4. Mosaik- oder Keramikverkleidungen
5. Riemchenverkleidung
6. Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden
7. Wellplatten aus Kunststoff und Metall
8. Holzfaserplatten oder ähnlich wirkende Werkstoffplatten als Außenwandverkleidung
9. Glänzendes Metall (abgesehen von Kupfer, Titanzink und Edelstahl)
10. Rohes oder eloxiertes Aluminium
11. Glasbausteine
12. Verspiegeltes Glas

12. Abweichungen

Von den Vorschriften können über die bereits genannten Abweichungstatbestände hinaus Abweichungen nach Art.63 BayBO vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

13. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- (fünfhunderttausend) Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig


- a) das Gelände durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entgegen Ziffer 3 verändert,
- b) Gestaltungsauflagen gemäß Ziffern 3.4, 5.1, 6.2, 7.2 oder 9.3 nicht umsetzt,
- c) eine Dachform oder Dachneigung entgegen Ziffer 6 ausführt,
- d) Dachsteine entgegen Ziffer 7.2 in unzulässigem Farbton verwendet,
- e) Dachaufbauten entgegen Ziffer 7.4 errichtet,
- f) Farbanstriche von Putz- und Holzflächen entgegen Ziffer 10 ausführt,
- g) nicht zugelassene Baustoffe gemäß Ziffer 11 verwendet.

14. Inkrafttreten

Die Ortsvorschrift tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Oberhaching, den 06.08.2025



GEMEINDE OBERHACHING

Stefan Schelle
Erster Bürgermeister

