

# **Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ohlstadt (Ortsgestaltungssatzung)**

Die Gemeinde Ohlstadt möchte ihren bodenständigen, dörflichen Charakter erhalten, gegebenenfalls auch wiederherstellen und demgemäß bewusst dort entgegenwirken, wo dieses Ziel durch die Auswirkungen des bestehenden Baudrucks oder fremdartige gestalterische Einflüsse gefährdet wird.

Zu diesem Zweck erlässt die Gemeinde aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021, folgende örtliche Bauvorschrift zu Form und Abmessung von Baukörpern, zur Gestaltung von Dächern, sowie zur Beschaffenheit und Anlegung von Grundstücken und Außenanlagen (Ortsgestaltungssatzung) als Satzung.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet mit Ausnahme von Gewerbe- und Sondergebieten, die über einen Bebauungsplan geregelt sind. Darüber hinaus gilt sie nicht für Sonderbauten wie Verwaltungsgebäude, Schule, Kindergarten/Kinderkrippe, Kirchen und Kapellen, Sportanlagen und vergleichbare Einrichtungen.

Ausgenommen sind zudem die Ortsteile Schwaiganger und Pömetsried.

Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, also auch für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO.

## **§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutz**

Festsetzungen durch Bebauungsplan sowie Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

## **§ 3 Form und Abmessungen von Baukörpern (Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen)**

Gebäude sind auf möglichst einfacher rechteckiger Grundrissform als langgestreckte Baukörper zu entwickeln.

Sie sind als liegende Baukörper mit Gliederungselementen (z.B. Balkone, Holzverschalungen, Lisenen) auszubilden.

## **§ 4 Kniestöcke**

Kniestöcke dürfen bei 2-geschossigen Hauptgebäuden mit einer Hausbreite von bis zu 9 m 0,60 m und bei Hausbreiten über 9 m 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Außenwandflucht (siehe Anlage 1).

## **§ 5 Dachform und Dachneigung**

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung von 20 Grad bis max. 28 Grad zu versehen.

Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Untergeordnete Dachabschleppungen über Anbauten, Balkone und Nebengebäude sind zulässig.

Nutzungsbedingt sind im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie bei Gewerbebauten Außermittigkeiten zulässig.

Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

## **§ 6 Dachflächen und Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie**

Als Material für die Dachdeckung sind naturrote bis braune oder anthrazitfarbene getönte Dachziegel oder Dachplatten zu verwenden, bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist auch eine Blecheindeckung in den genannten Farbtönen zulässig. Bei Wintergärten und untergeordneten Anbauten ist eine Dacheindeckung aus Blech, Holz- und Bitumenschindeln in den in Satz 1 genannten Farbtönen oder aus Glas zulässig.

Satteldächer bei Hauptgebäuden müssen an allen Seiten Dachüberstände von mindestens 0,7 Meter erhalten (siehe Anlage 1).

Dachgauben sind zulässig, wenn sie sich in Konstruktion, Abmessung, Anzahl und Lage in die Dachfläche einfügen.

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Warmwasseraufbereitungsanlagen ist zulässig.

Eine Aufständigung der einzelnen Module darf den First nicht überschreiten.

Eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

## **§ 7 Antennen, Sende- und Empfangsanlagen, Mobilfunkübertragungsstationen**

Antennen, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind Antennen, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig, die

- a) auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,50 m übersteigen
- b) in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und nicht mehr unter a) erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (inkl. Träger bzw. Sockel).

Hinweis:

Zu Antennen, Sende- und Empfangsanlagen gehören Radio- und Fernsehantennenanlagen, Satellitenempfangsanlagen, sowie alle weiteren Anlagen mit Ausnahme von Mobilfunkübertragungsanlagen, die dem Empfang und der Sendung von elektromagnetischen Wellen dienen.

Die Errichtung von Mobilfunkübertragungsstationen innerhalb der Siedlungsbereiche ist unzulässig.

## **§ 8 Anbauten, Querbauten, Wintergärten, Erker**

Anbauten jeder Art, wie auch Querbauten (siehe Anlage 1), Wintergärten und Erker müssen sich in Form und Maßstab spürbar dem Hauptgebäude unterordnen.

Derartige Anbauten sind außerdem nur zulässig, wenn ihre äußere Gestaltung (Baumaterial, Farbgebung, architektonische Gliederung) auf den Gebäudetyp (Bild, Charakter) des Hauptgebäudes abgestimmt ist.

Quergiebel, Zwerchgiebel oder Wiederkehren können unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

- a) Die Länge des Hauptbaukörpers beträgt mindestens 12 m
- b) Zulässig ist nur ein Quergiebel, Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr je Dachfläche
- c) Der First des Quer- oder Zwerchgiebels sitzt mindestens 30 cm tiefer als der First des Hauptdaches
- d) Der Giebel muss die gleiche Dachneigung (+/- 2 Grad) wie das Hauptdach haben
- e) Die Breite des Giebels darf höchstens  $\frac{1}{3}$ , jedoch mindestens  $\frac{1}{4}$  der Länge des Hauptbaukörpers (von Giebelwand zu Giebelwand) betragen
- f) Der Mindestabstand von den Ecken des Hauptbaukörpers muss mindestens 3 Meter betragen

Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden mit höherem Kniestock (E + D Bauweise mit 1,20 - 2,00 m Kniestock) ist 1 Standgiebel (siehe Anlage 1) mit einer Ausladung von maximal 1,50 m bei einer Mindestausladung von 0,50 m zulässig, wenn der First noch deutlich unter dem des Hauptbaues zu liegen kommt.

## **§ 9 Stellplätze und Zufahrten**

Für jede Wohnung sind Stellplätze in folgender Anzahl nachzuweisen:

Reine Wohngebäude:

- Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz
- Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze
- Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> = 3 Stellplätze

Die oben genannte Regelung gilt in gleicher Weise für Ferienwohnungen.

Der Stellplatznachweis für die übrigen Nutzungen sowie Besucherstellplätze bemisst sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils neuesten Fassung.

Der Stauraum vor Garagen muss von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Die Ausführung der Zufahrten und Stellflächen darf nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

Wenn nachweislich ein erforderlicher Stellplatz nicht beigebracht werden kann, wird für die Ablösung ein Betrag von 15.000,-- € berechnet.

## **§ 10 Einfriedungen, Hecken, bauliche Anlagen des Lärmschutzes**

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sich in Form, Material und Farbauswahl in das Orts- und Straßenbild einfügen.

Ihre Höhe darf 1,25 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten.

Eine Einfriedung durch Mauern und Gabionen ist ausnahmsweise zulässig, sofern diese zum öffentlichen Raum mit Hecken entsprechender Höhe abgepflanzt werden. Zulässig sind hierfür nur heimische Gehölze, unzulässig sind Thujaen und sonstige Nadelziergehölze.

Bauliche Anlagen des Lärmschutzes können zugelassen werden, sofern die Erforderlichkeit in einem Lärmschutzgutachten nachgewiesen wird. Sie müssen sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sind zum öffentlichen Raum hin zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und so anzuordnen und zu pflegen, dass der öffentliche Raum durch den Aufwuchs nicht beeinträchtigt wird.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Hecken und sonstige Anpflanzungen einen Abstand von 1,0 m, gemessen von der Stammmitte, einzuhalten. Keinesfalls dürfen Äste und Triebe in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen von allen Sichthindernissen über einer Höhe von 0,80 m, gemessen vom Fahrbahnrand, freizuhalten. Diese Einschränkung gilt auch für Hecken in diesem Bereich. Ausgenommen sind Bäume mit Astansatz über 4,0 m.

## **§ 11 Höhenlage von Gebäuden, Einpassung von Gebäuden ins Gelände**

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Terrassen oder Hauseingänge sind zulässig.

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 50 cm (3 Stufen) über dem natürlichen Gelände angelegt werden.

Bei problematischen Geländesituationen ist die Höhenlage durch den Bauausschuss im Einvernehmen mit dem Landratsamt festzulegen.

## § 12 Abweichungen

Von den vorgenannten Bestimmungen können Abweichungen insbesondere auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Garmisch-Partenkirchen) nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Ohlstadt gewährt werden.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen der §§ 3 mit 11 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 96 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € belegt werden.

## § 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 09.07.2002 außer Kraft.

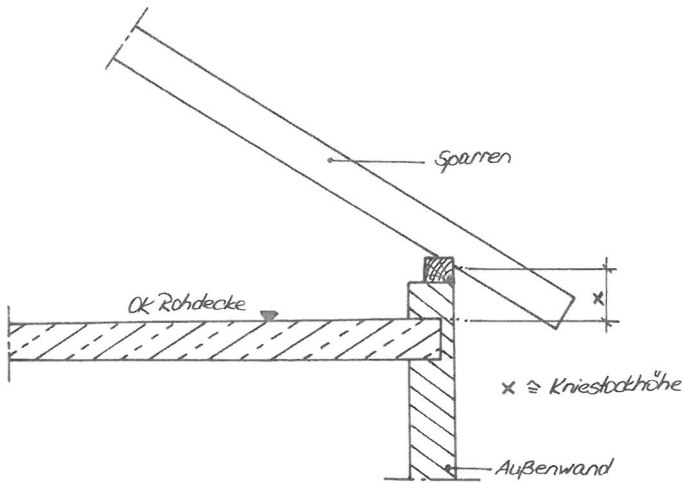
Ohlstadt, den 20.07.2021

Gemeinde Ohlstadt

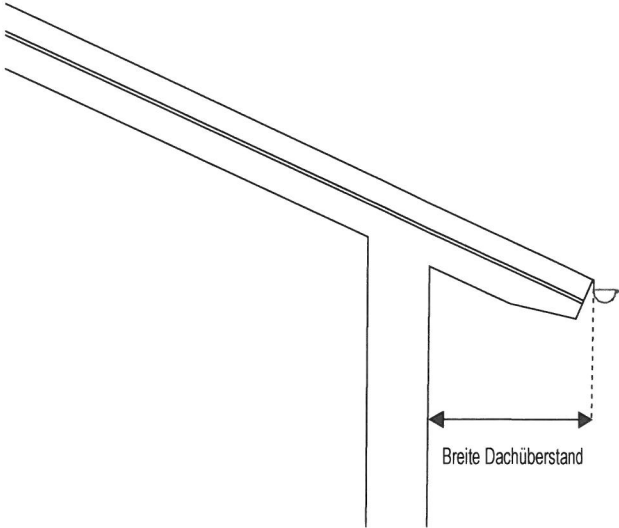


Franz Gaisreiter  
Zweiter Bürgermeister

**Anlage 1**

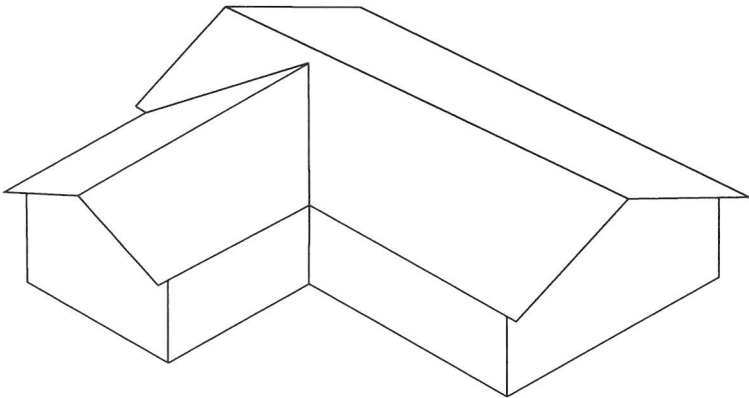


**Messung Kniestockhöhe**

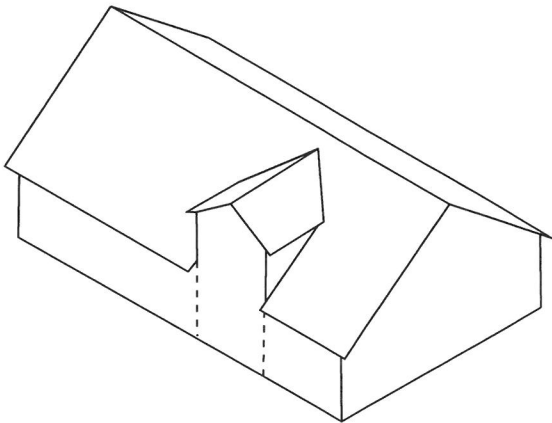


**Messung Dachüberstand**

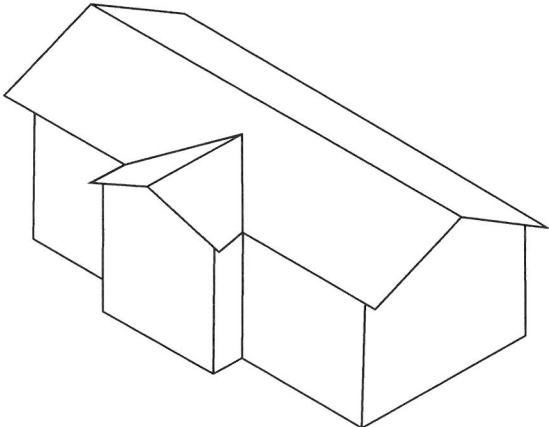
**Querbauten**



**Quergiebel / Wiederkehr**



**Zwerggiebel**



**Standgiebel**

Ortsgestaltungssatzung gilt nicht in Gewerbegebieten  
und Sondergebieten sowie bei Sonderbauten

