

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur ORTSGESTALTUNG und Vorschriften über den Stellplatzbedarf

(Ortsgestaltungssatzung, OGS)

(i.d.F. vom 07.02.2024)

Die Gemeinde Ismaning erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 17. November 2014 (GVBl. Nr. 19-2014, S. 478) folgende

SATZUNG:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Ortsgestaltungssatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet. Ausgenommen sind Gewerbegebiete.
- (2) Die Ortsgestaltungssatzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
- (3) Die Regeln über die Herstellung oder Ablösung für Stellplätze gilt im gesamten Gemeindegebiet.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Sind in einem bestehenden Bebauungsplan oder werden in künftigen Bebauungsplänen Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und Erstellung von Stellplätzen getroffen, bleiben diese von der Ortsgestaltungssatzung unberührt.

§ 3

Gestaltung von Gebäuden

Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als längsgestreckte Baukörper auszubilden.

§ 4

Kniestöcke

- (1) Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachsparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen 30 cm nicht überschreiten.

- (2) Wird durch besondere Bau- oder Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestocks abgemildert, können Abweichungen von Abs. 1 zugelassen werden.

§ 5

Dachform und Dachneigung

- (1) Hauptgebäude sind mit geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen, der Umgebung angepassten Neigung und mittigem First zu versehen.
- (2) Andere Dachformen und Dachneigungen können zur Gestaltung von markanten oder besonderen städtebaulichen Gesichtspunkten oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (z. B. rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoss) oder aus energetischen Gründen zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- (3) Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

§ 6

Dachflächen und Dachaufbauten

- (1) Die Dachdeckung geneigter Dächer ist im Erscheinungsbild von ziegelrot bis rotbraun, anthrazit und schwarz in Ziegeln sowie ähnlich wirkenden Materialien zulässig; Hauseingangsüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Verblechungen können im Einzelfall für untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachgauben zugelassen werden.
- (2) Dachüberstände von geneigten Dächern über 35° sind giebelseitig und traufseitig mit max. 50 cm zulässig.
- (3) Dachüberstände von geneigten Dächern bis zu 35° sind bis max. 80 cm Ausladung traufseitig zulässig, an den Giebelseiten max. 60 cm. Wenn vorgestellte Konstruktionen (z.B. Balkone, Erker) einen größeren Überstand bedingen, können Abweichungen zugelassen werden.
- (4) Satteldachgauben und Schleppgauben sind bei Dachneigungen ab 30° bis zu einer maximalen Breite von jeweils 3,5 m und nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Auf einer Dachfläche müssen mehrere Gauben die gleiche Breite aufweisen. Zwischen den Gauben muss eine Gaubenbreite als Mindestabstand liegen. Der Abstand von Gauben zu First und Traufe muss mindestens 60 cm, waagrecht gemessen zum Ortgang 1,20 m betragen.
- (5) Bei Dachneigungen ab 25° bis 30° sind nur mit 45° geneigte Dreiecksgauben zulässig. Die Breite darf 1,60 m nicht überschreiten.
- (6) Dacheinschnitte, Quer- und Zwerchgiebel (weitere Dachaufbauten) müssen auf einer Dachfläche die gleiche Breite aufweisen. Sie sind bis zu einer maximalen Breite von jeweils 3,50 m zulässig. Zwischen den Dachaufbauten ist mindestens eine Dachaufbaubreite Abstand einzuhalten. Der waagrecht gemessene Abstand zum Ortgang muss 1,20 m betragen.
- (7) Dachfenster und Dachluken sind bis zu 1,5 m² Größe je Dachfenster und Dachluke zulässig.
- (8) Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche in einer Dachgeschossebene eingebauten Gauben, weiteren Dachaufbauten, Dachfenster und Dachluken darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptkörperbau. Vorbauten, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt.
- (9) Je Dachseite ist nur eine Art der Belichtungseinrichtung zulässig, entweder Satteldachgaube, Schleppgaube, Zwerchgiebel, Quergiebel,

Dacheinschnitt, Dachluke oder Dachfenster. Neben Gauben und weiteren Dachaufbauten darf für den Ausstieg des Kaminkehrers ein Dachfenster oder eine Dachluke eingebaut werden; diese wird nicht auf die Berechnung der 1/3-Dachlänge (Absatz 8) angerechnet.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen sind dem Hauptgebäude in der Dachform und gestalterischen Ausführung anzugleichen und dem Gesamterscheinungsbild unterzuordnen.
- (2) Wintergärten und Glasveranden sind als leichte Skelettkonstruktionen und allseits verglast in farblosem Glas auszuführen; bei Grenzbebauung sind die direkt an der Grenze stehenden Wände hiervon ausgenommen. Die Dächer der Wintergärten sind mit einer Neigung bis max. 15° und als Pultdächer auszuführen, deren Oberkante in Höhe der Geschoßdecken bzw. an die Vorderkanten vorhandener Balkone anzuschließen sind.

§ 8

Fenster

Fenster sind grundsätzlich als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Formate sind insbesondere nur zulässig, wenn durch eine feststehende senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

§ 9

Antennen und Telekommunikationsleitungen

- (1) Empfangsanlagen, insbesondere für Fernseh- und Rundfunk, sind so unauffällig wie möglich anzubringen (z.B. auf der Gebäuderückseite, auf dem Dach in Dachfarbe). Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsempfangsanlagen zu erstellen; zur Gewährung der Informationsfreiheit sind Ausnahmen zulässig.
- (2) Telekommunikationsleitungen sind zum Erhalt eines positiven und einheitlichen Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.
- (3) Dachaufbauten für Träger von Mobilfunkanlagen dürfen in ihrer Gesamtheit keine störende Häufung aufweisen. Als störend ist in der Regel die Errichtung weiterer Träger von Anlagen auf demselben Grundstück oder auf unmittelbar benachbarten Grundstücken anzusehen.

§ 10

Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Auf geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche oder parallel bis max. 20 cm Abstand auf der Dachfläche zulässig. Die Anlagen sind bandartig und parallel zu First und / oder Traufe anzuordnen.
- (2) Auf Dächern mit einer Neigung von weniger als 9° sind Solar- und Photovoltaikanlagen mit einer horizontalen Zusatzhöhe von max. 0,75 m und einer Neigung von max. 45° zur Dachfläche zulässig. Die Möglichkeit und die Funktionen einer Dachbegrünung sind grundsätzlich zu gewährleisten.
- (3) Auf Wandflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen parallel bis max. 20 cm Abstand zur Wandfläche zulässig.

- (4) Photovoltaikanlagen sind senkrecht direkt vor oder als Ersatz für Balkonverkleidungen und Balkonsicherungen als sogenannte Balkonanlagen zulässig. Mehrere Balkonanlagen an einem Gebäude sind im Hinblick auf Größe, Art und Farbe grundsätzlich einheitlich auszuführen.

§ 11 Außenwände

- (1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein ist nur für Flächenanteile zulässig.
- (2) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Zur Belichtung einzelner Kellerräume kann an höchstens einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge abgegraben werden, wenn die Maßnahme von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden kann und ausreichend eingegrünt wird.

§ 12 Einfriedungen

Die §§ 12 und 14 wurden durch die neue Einfriedungs- und Begrünungssatzung, welche am 07.07.2021 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit der sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlage, das Straßenbild und den örtlichen Charakter nicht stören.
- (2) Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- (3) Die Werbeanlage darf nicht länger als 1/3 der Fassadenbreite sein, höchstens jedoch 5,0 m aufweisen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe, jedoch nicht mehr als 1,0 m betragen.
- (4) Werbeanlagen sind nicht zulässig
 - a) auf und über Dachflächen und Traufen,
 - b) an vom Straßenraum einsehbaren Einzäunungen.
- (5) In Vorgärten und auf sonstigen Freiflächen dürfen Werbeanlagen nur dann errichtet oder angebracht werden, wenn aus architektonischen oder ästhetischen Gründen keine Werbeanlagen am Gebäude installiert werden können. Die Wer-

befläche darf 2,0 m² nicht überschreiten und muss ein stehendes Format aufweisen. In Mischgebieten wird ausnahmsweise das Euro-Format (10,3 m²) zugelassen, wenn die Errichtung am Gebäude nicht möglich ist.

- (6) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.
- (7) Fahnen und Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

§ 14 Begrünung

Die §§ 12 und 14 wurden durch die neue Einfriedungs- und Begrünungssatzung, welche am 07.07.2021 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 15 Freiflächengestaltung

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 16 Stellplatzbedarf

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 17 Stellplatzanordnung

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 18 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 19 Doppelnutzung von Stellplätzen

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 20 Lkw-Stellplätze

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 21 Fahrradstellplätze

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 22 Fahrradstellplatzbedarf

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 23 Anzahl der Fahrradstellplätze

Die §§ 15 bis 23 wurden durch die neue Ismaninger Stellplatzsatzung, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist, ersetzt und finden somit keine Anwendung mehr.

§ 24 Abweichungen

Für Abweichungen nach Art. 63 BayBO von den Vorschriften kann Zustimmung vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde Ismaning erteilt werden.

§ 25 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen §§ 3 bis 23 können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet werden.

§ 26 Datenschutz

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen der Umsetzung dieser Satzung erfolgt nach Maßgabe der jeweils gültigen Datenschutzgesetze. Eine Zweckänderung für die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Basis dieser Satzung ist ausgeschlossen. Diese bedarf immer einer Einwilligung des Betroffenen. Informationen für die Betroffenen stehen auf der Website der Gemeinde Ismaning.

§ 27
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung i. d. F. vom 21. März 2013 außer Kraft.

Ismaning, 27. März 2015

GEMEINDE ISMANING

gez.

Dr. Alexander Greulich

Erster Bürgermeister