Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Ortsgestaltungssatzung

Juni 2019

Inhalt

A) Leitbild 4
B) Satzung 5
§ 1 Geltungsbereich 5
§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen 5
§ 3 Proportionen 5
§ 4 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden 5
(1) Definitionen Dachaufbauten 5
(2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten 6
(3) Dachaufbauten bei Einzelhäusern 6
(4) Dachaufbauten bei Doppelhäusern und Hausgruppen 6
(5) Kombination von Dachaufbauten 6
(6) Standgiebel 6
(7) Zwerchgiebel 7
(8) Quergiebel 8
(9) Dachform 9
(10) Dacheindeckung 9
(11) Dachüberstände 9
(12) Balkone 10
(13) Wintergärten 10
(14) Erker 10
(15) Terrassenüberdachungen 11
(16) Farbgebung 11
(17) Material der Fassade 11
§ 5 Dachgestaltung und Fassaden von Nebengebäuden 11
(1) Dachform 11
(2) Dacheindeckung 12
(3) Dachüberstände 12
(4) Farbgebung 12
(5) Material der Fassade 12
§ 6 Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme 12
§ 7 Freiflächen 12
§ 8 Stützmauern und Abgrabungen 12
§ 9 Einfriedungen 13
§ 10 Werbeanlagen 13

(1) Definition 13
(2) Gegenstand 13
(3) Allgemeine Anforderungen 13
§11 Abweichungen 13
§ 12 Ordnungswidrigkeiten 13
§ 13 Inkrafttreten 14
C) Anhang 15
Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition Dachaufbauten“ 15
Anhang 2A – zu §4 Abs. 6b) „Tiefe von Standgiebeln nach Haustypen“ 16
Anhang 2B – zu §4 Abs. 3,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten bei Einzelhäusern“ 17
Anhang 2C – zu §4 Abs. 4,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten bei Doppelhäusern und Hausgruppen“ 18
Anhang 3 – zu §4 Abs. 14 und §5 Abs. 5 „Material der Fassade“ 19

A) Leitbild

Wird noch erarbeitet

B) Satzung

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet Reichersbeuern. Sie gilt nicht in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

(1) Festsetzungen durch Bebauungsplan bleiben unberührt.

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

§ 3 Proportionen

Das Verhältnis der Hauptgebäudebreite zur Hauptgebäudelänge muss mindestens 1 / 1,25 betragen.

§ 4 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden

(1) Definitionen Dachaufbauten
Die in § 4 geregelten Bauformen werden nachfolgend textlich und ergänzend im Anhang 1 bildlich definiert. Der Anhang ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

a) Quergiebel
sind Anbauten, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, als selbstständige Bauteile wirken und mehr als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.

b) Standgiebel
sind Anbauten, die der Hauptfassade unselbstständig zugeordnet sind und weniger als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.

c) Zwerchgiebel
sind Dachaufbauten, die gegenüber der darunter liegenden Fassade nicht hervortreten, sondern flächengleich aus der Fassade hervortreten oder geringfügig gegenüber der Fassade zurückversetzt sind.

d) Dachgauben
sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Dachfenster.

e) Dacheinschnitte
sind nicht überdeckte, nach oben offene Ausschnitte in der Dachfläche.

(2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten
Die in Absatz (1) definierten Dachaufbauten sind unzulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen 3 bis 8 nichts anderes ergibt.

(3) Dachaufbauten bei Einzelhäusern
Pro Einzelhaus im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in der bei Inkrafttreten der hiesigen Satzung gültigen Fassung sind maximal zwei Dachaufbauten zulässig.

(4) Dachaufbauten bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in der bei Inkrafttreten der hiesigen Satzung gültigen Fassung ist je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus ein Dachaufbau zulässig.

(5) Kombination von Dachaufbauten
Pro Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in der bei Inkrafttreten der hiesigen Satzung gültigen Fassung ist jeweils nur eine Art der zugelassenen Dachaufbauten möglich.
Die Errichtung unterschiedlicher Dachaufbauten auf einem Gebäude im vorgenannten Sinne ist ausgeschlossen. Mehrere Dachaufbauten auf einem Gebäude im vorgenannten Sinne sind nur auf einer Traufseite zulässig.

(6) Standgiebel
Standgiebel sind unter Beachtung folgender Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindliche Darstellung im Anhang 2 verwiesen wird:

a) Die Lage des Standgiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B+2C) zu erfolgen. Der Standgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.

b) Die maximale Tiefe des Standgiebels beträgt:
Haustyp A (siehe Anhang 2A) - 1,25 m
Haustyp B (siehe Anhang 2A) - 1,75 m

c) Die maximale Breite des Standgiebels beträgt bei Einzelhäusern im Sinne des vorstehenden Abs. 3 bei Errichtung eines Standgiebels 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge.
Bei Errichtung mehrerer Standgiebel auf einem Einzelhaus beträgt die Breite aller Standgiebel zusammen max. 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Jeder einzelne Standgiebel darf eine maximale Breite von 1/4 der dahinter liegenden Außenwandlänge betragen.
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt. Die Breite des Standgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m betragen.

Bei Einzelhäusern mit einem Standgiebel beträgt die Breite des Standgiebels einschließlich der zugehörigen Dachüberstände max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes. Bei Einzelhäusern mit mehreren Standgiebeln beträgt die Breite aller Standgiebels einschließlich aller zugehörigen Dachüberstände max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes (siehe Anhang 2B).

d) Die maximale Breite des Standgiebels beträgt bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Sinne des vorstehenden Abs. 4 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils

unberücksichtigt. Die Breite des Standgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m betragen (siehe Anhang 2C).

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Breite des Standgiebels einschließlich der zugehörigen Dachüberstände max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses.

e) Der max. zulässige Dachüberstand des Standgiebels beträgt traufseitig 50 cm und giebelseitig 80 cm.

f) Die Dachneigung des Standgiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.

g) Der First des Standgiebels muss min. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

h) Die Kombination eines Standgiebels mit weiteren, vor die Außenwand des Standgiebels vortretenden Gebäudeteilen an der gleichen Fassadenseite, wie Erker, Wintergärten, Balkone und dergleichen, ist unzulässig.

i) Bei der Realisierung eines Standgiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwandecke von min. 2,0 m einhalten. Bei der Realisierung mehrerer Standgiebel an einem Gebäude muss ein Abstand von min. 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und den Außenwandecken des Hauptbaukörpers sowie min. 4,0 m zwischen den Standgiebeln selbst eingehalten werden.

j) Mehrere Standgiebel an einem Gebäude sind profil- und höhengleich (Breite, Dachneigung, Abstand zum First) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Doppelhäuser und Hausgruppen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bei der Anordnung mehrerer Dachaufbauten lediglich die höhengleiche Ausführung (gleiche Lage der Firste) vorgeschrieben.

(7) Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindliche Darstellung im Anhang 2 verwiesen wird:

a) Die Lage des Zwerchgiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B + 2C) zu erfolgen. Der Giebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.

b) Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt bei Einzelhäusern im Sinne des vorstehenden Abs. 3 bei Errichtung eines Zwerchgiebels 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge.
Bei Errichtung mehrerer Zwerchgiebel auf einem Einzelhaus beträgt die Breite aller Zwerchgiebel zusammen max. 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Jeder einzelne Zwerchgiebel darf eine maximale Breite von 1/4 der dahinter liegenden Außenwandlänge betragen.
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt. Die Breite des Zwerchgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m betragen.

Bei Einzelhäusern mit einem Zwerchgiebel beträgt die Breite des Zwerchgiebels einschließlich der zugehörigen Dachüberstände max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes. Bei Einzelhäusern mit mehreren Zwerchgiebeln beträgt die Breite aller Zwerchgiebel einschließlich aller zugehörigen

Dachüberstände max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes (siehe Anhang 2B).

c) Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Sinne des vorstehenden Abs. 4 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses.
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt. Die Breite des Zwerchgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m betragen (siehe Anhang 2C).

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Breite des Zwerchgiebels einschließlich der zugehörigen Dachüberstände max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses.

d) Der max. zulässige Dachüberstand des Zwerchgiebels beträgt traufseitig 50 cm und giebelseitig maximal bis zur darunterliegenden Traufe des Hauptbaukörpers.

e) Die Dachneigung des Standgiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.

f) Der First des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

g) Bei der Realisierung eines Zwerchgiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwandecke von min. 2,0 m einhalten. Bei mehreren Zwerchgiebeln an einem Gebäude muss ein Abstand min. 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und den Außenwandecken des Hauptbaukörpers sowie min. 4,0 m zwischen den Zwerchgiebeln selbst eingehalten werden.

h) Mehrere Zwerchgiebel an einem Gebäude sind profil- und höhengleich (Breite, Dachneigung, Abstand zum First) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bei der Anordnung mehrerer Dachaufbauten lediglich die höhengleiche Ausführung (gleiche Lage der Firste) vorgeschrieben.

(8) Quergiebel

Quergiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig, wobei auf die verbindliche Darstellung im Anhang 2 verwiesen wird:

a) Die Lage des Quergiebels innerhalb der Fassadenseite hat gemäß der beiliegenden, verbindlichen Systemdarstellung (siehe Anhang 2B + 2C) zu erfolgen. Der Quergiebel darf nur rechtwinklig zum Haupt-gebäude errichtet werden.

b) Die maximale Breite des Quergiebels beträgt bei Einzelhäusern im Sinne des vorstehenden Abs. 3 bei Errichtung eines Quergiebels 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge.
Bei Errichtung mehrerer Quergiebel auf einem Einzelhaus beträgt die Breite aller Quergiebel zusammen max. 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Jeder einzelne Quergiebel darf eine maximale Breite von 1/4 der dahinter liegenden Außenwandlänge betragen.
Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt. Die Breite des Quergiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m betragen.

Bei Einzelhäusern mit einem Quergiebel beträgt die Breite des Quergiebels einschließlich der zugehörigen Dachüberstände max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes. Bei Einzelhäusern mit mehreren Quergiebeln beträgt die Breite aller Quergiebel einschließlich aller zugehörigen Dachüberstände max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes (siehe Anhang 2B).

c) Die maximale Breite des Quergiebels beträgt bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Sinne des vorstehenden Abs. 4 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt. Die Breite des Quergiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen min. 2,0 m betragen (siehe Anhang 2C).

   Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Breite des Quergiebels einschließlich der zugehörigen Dachüberstände max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses.

d) Der max. zulässige Dachüberstand des Quergiebels beträgt traufseitig 50 cm und giebelseitig 80 cm.

e) Die Dachneigung des Standgiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.

f) Der First des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

g) Die Kombination eines Quergiebels mit weiteren, vor die Außenwand vortretenden Gebäudeteilen an der gleichen Fassadenseite, wie Erker, Wintergärten, Balkone und dergleichen, ist unzulässig.

h) Bei der Realisierung eines Quergiebels muss dieser einen Mindestabstand zu jeder Außenwandecke von min. 2,0 m einhalten. Bei mehreren Quergiebeln muss ein Abstand von min. 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und den Außenwandecken des Hauptbaukörpers sowie min. 4,0 m zwischen den Quergiebeln selbst eingehalten werden.

i) Mehrere Quergiebel an einem Gebäude sind profil- und höhengleich (Breite, Dachneigung, Abstand zum First) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bei der Anordnung mehrerer Dachaufbauten lediglich die höhengleiche Ausführung (gleiche Lage der Firste) vorgeschrieben.

(9) Dachform

Zulässig sind bei Hauptbaukörpern einschließlich ihrer Dachaufbauten und Anbauten nur gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18°. Eingangsüberdachungen in Pultform sind zulässig.

(10) Dacheindeckung

Zulässig sind nur naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel.

(11) Dachüberstände

Mindestdachüberstand 1 Meter, soweit vorstehend nichts Abweichendes geregelt ist. Dachüberstand ist das Maß waagrecht gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand bis zur äußeren Kante des Dachabschlusses.

(12) Balkone

a) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,50 m, wobei der jeweilige Balkon hinter dem Dachüberstand mindestens 20 cm zurückbleiben muss.

b) Der Anbau eines Balkons an einen Zwerchgiebel ist nur auf der Giebelseite zulässig. Ein an einen Zwerchgiebel angebauter Balkon muss hinsichtlich seiner Tiefe mindestens 10 cm hinter dem Überstand des Daches des Zwerchgiebels zurückbleiben.

c) Der Anbau eines Balkons an einen Stand- oder Quergiebel ist ausgeschlossen.

(13) Wintergärten

Wintergärten sind weithin verglaste Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind die der passiven Nutzung von Sonnenenergie sowie der Minderung des Energiebedarfs dienen und keine Aufenthaltsraumqualität im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO haben.

a) Abweichend von den Maßgaben der hiesigen Satzung gelten für die Errichtung von Wintergärten folgende Vorgaben:
- Vom Satteldach abweichende Dachformen sind zulässig.
- Die Ausführung von Wänden und Dach in Glasbauweise ist zulässig.
- Ein Dachüberstand ist für Wintergärten nicht erforderlich.
- Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig
- Die Tiefe eines Wintergartens darf max. 50% der Wandhöhe des Gebäudes betragen, gemessen jeweils im rechten Winkel von der Außenwand des Wintergartens zur jeweils dahinter liegenden Außenwand des Gebäudes. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- §4 Abs.17b Satz 2 bis 4 gelten für Wintergärten nicht

b) Im Übrigen bleibt es bei der Geltung der in der hiesigen Satzung festgesetzten gestalterischen Anforderungen.

(14) Erker

Erker sind Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind, die sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen und die der Schaffung oder Erweiterung von Aufenthaltsräumen dienen.

a) Abweichend von den Maßgaben der hiesigen Satzung gelten für die Errichtung von Erkern folgende Vorgaben:
- Erker sind nur erdgeschossig zulässig.
- Neben dem Satteldach sind für Erker auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 6 Grad zulässig.
- Die Dacheindeckung kann in Glasbauweise erfolgen.
- Ein Dachüberstand ist für Erker nicht erforderlich.
- Erker dürfen die am jeweiligen Gebäude vorhandenen Dachüberstände sowie Balkone überschreiten.
- Die Tiefe eines Erkers darf auf Traufseiten von Gebäuden max. 1/3 der Wandhöhe des Gebäudes, auf Giebelseiten max. 1/3 der Tiefe der Abstandsfläche – ermittelt entsprechend Art. 6 Abs. 4 BayBO betragen, gemessen jeweils im rechten Winkel von der Außenwand des Erkers zur jeweils dahinter liegenden Außenwand des Gebäudes. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Anhang 4).

b) Im Übrigen bleibt es bei der Geltung der in der hiesigen Satzung festgesetzten gestalterischen Anforderungen

(15) Terrassenüberdachungen

a) Abweichend von den Maßgaben der hiesigen Satzung gelten für die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Rankgerüsten („Pergolen“) folgende Vorgaben:
- Neben dem Satteldach ist die Ausgestaltung in Pultform zulässig.
- Die Dacheindeckung kann in Glasbauweise erfolgen.
- Ein Dachüberstand ist nicht erforderlich.
- Die Tiefe einer Terrassenüberdachung darf max. 50% der Wandhöhe des Gebäudes betragen, gemessen jeweils im rechten Winkel von den Stützen der Überdachung zur jeweils dahinter liegenden Außenwand des Gebäudes. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) Im Übrigen bleibt es bei der Geltung der in der hiesigen Satzung festgesetzten gestalterischen Anforderungen.

(16) Farbgebung

Putzflächen sind in einem weißen oder gebrochen weißen Farbton zu streichen. Abweichungen von der Grundfarbe Weiß können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Alle Seiten eines Gebäudes sind mit gleicher Farbe zu streichen.
Holzflächen und Holzkonstruktionen sind naturbelassen oder mittel- bis dunkelbraun zu gestalten.

(17) Material der Fassade

a) Zulässig sind Holz- und Putzfassaden

b) Glasflächen sind als Fenster, Fenstertüren und Fassadenelemente insgesamt nur bis zu einem prozentualen Anteil von 50% der Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig. Unzulässig sind Lichtbänder. Bodentiefe Belichtungselemente sind ausschließlich in der Form von Austrittstüren mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig.
Die Glasfläche darf pro Belichtungselement (Fenster, Fenstertür oder Fassadenelement) nicht mehr als 25% der an der jeweiligen Fassade zulässigen, gemäß vorstehender Regelung zu bestimmender Verglasungsfläche einnehmen (siehe Anhang 3).
Für die Bemessung der Glasfläche gilt das Rohbaumaß der jeweiligen Fenster- oder Türöffnung.

§ 5 Dachgestaltung und Fassaden von Nebengebäuden

(1) Dachform

zulässig sind

a) gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18°.

b) Pultdächer, wenn das Nebengebäude einen direkten Anbau an das Hauptgebäude darstellt. Die höhere Seite des Pultdaches ist an die Fassade des Hauptgebäudes anzubauen.

c) begrünte Flachdächer (max. 5° Neigung), auch für untergeordnete Zwischen – und Verbindungs-baukörpern

(2) Dacheindeckung
zulässig sind nur naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel

(3) Dachüberstände
Mindestdachüberstand 0,5 m; Maximaldachüberstand 1,0 m
Dachüberstand ist das Maß waagrecht gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand bis zur äußeren Kante des Dachabschlusses.

(4) Farbgebung
Putzflächen sind in einem weißen oder gebrochen weißen Farbton zu streichen. Abweichungen von der Grundfarbe Weiß können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Alle Seiten eines Gebäudes sind mit gleicher Farbe zu streichen. Die Farbgebung von Nebengebäuden muss der Farbgebung von Hauptbaukörpern entsprechen.
Holzflächen und Holzkonstruktionen sind naturbelassen oder mittel- bis dunkelbraun zu gestalten.

(5) Material der Fassade
a) Zulässig sind Holz- und Putzfassaden.

b) Glasflächen sind als Fenster, Fenstertüren und Fassadenelemente insgesamt nur bis zu einem prozentualen Anteil von 50% der Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig. Unzulässig sind Lichtbänder sowie bodentiefe Belichtungselemente (siehe Anhang 3).
Für die Bemessung der Glasfläche gilt das Rohbaumaß der jeweiligen Fenster- oder Türöffnung.

§ 6 Anlagen zur Erzeugung von Energie und Wärme

Die Module von Solarenergieanlagen (z. B. Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) müssen in die Dachhaut integriert sein oder flach auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständerung ist unzulässig. Die Anordnung hat in geschlossenen rechteckigen Formen zu erfolgen.

Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sind auf den unbebauten Flächen eines Baugrundstücks nur zulässig, wenn diese in Übereinstimmung mit vorstehendem § 5 eingehaust werden.

§ 7 Freiflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

§ 8 Stützmauern und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
Die natürliche Topographie ist zu erhalten.
Stützmauern sind aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder bearbeiteten Betonwänden (gespitzt, gestockt usw.) zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden.

§ 9 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur sockellose, offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 100 cm über dem natürlichen Gelände des Baugrundstücks zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Definition
Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sowie Werbung an ortsfesten baulichen Anlagen.

Zu den baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung zählen auch Markisen, Leuchtkästen, Schriftzüge und Werbefahnen.

(2) Gegenstand
Diese Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt insoweit besondere Anforderungen.

(3) Allgemeine Anforderungen
Für die Gestaltung der Werbeanlagen gilt Art. 8 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

a) Die dort festgesetzten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt:

- bei regelloser Anbringung,
- bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
- bei störender Wirkung durch Größe, Lage, Farbton oder Material, die sich nicht am Bestand der Architektur und des umgebenden Straßenraumes orientieren,
- wenn Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedeckt oder überschnitten werden,
- wenn die Werbeanlagen unansehnlich, beschädigt, entstellt oder verschmutzt sind.

b) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

§11 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO zugelassen werden, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder seines Altbestandes begründet sind.
Ebenso können Abweichungen gewährt werden, wenn eine den Anforderungen dieser Satzung vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird.

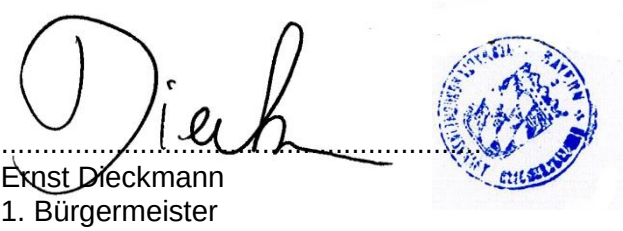
§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit i.S. des Art 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 02.07.2019 in Kraft.

Reichersbeuern, den 28.06.2019



.....

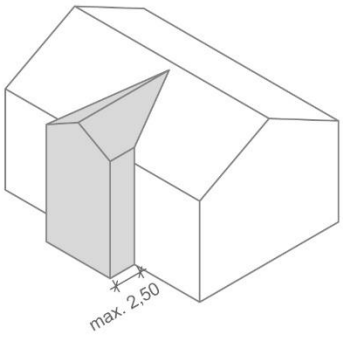
Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister

C) Anhang

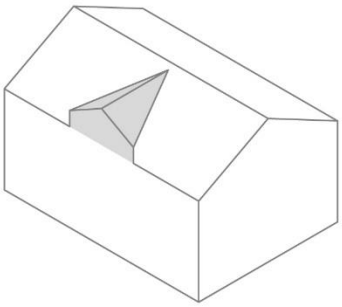
Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition Dachaufbauten“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

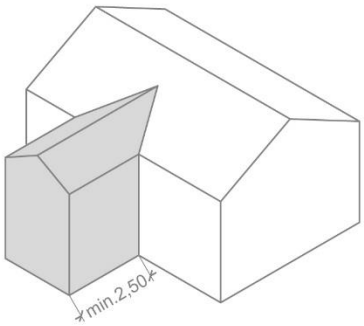
Systemdarstellung Definition Standgiebel



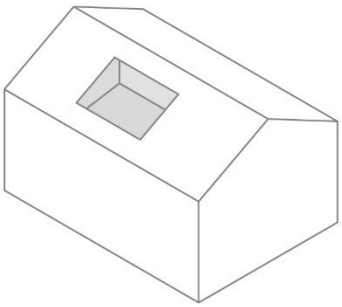
Systemdarstellung Definition Zwerchgiebel



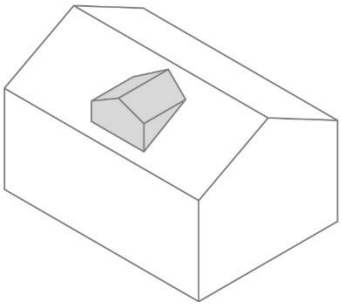
Systemdarstellung Definition Quergiebel



Systemdarstellung Definition Dacheinschnitt



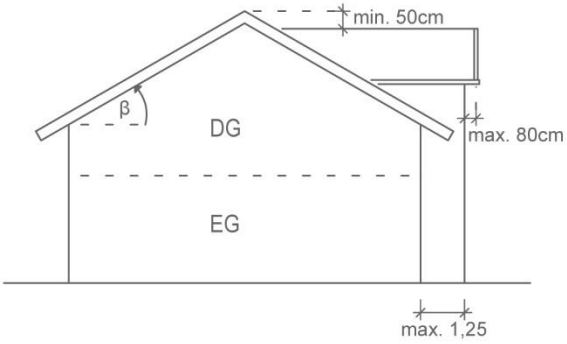
Systemdarstellung Definition Dachgaube



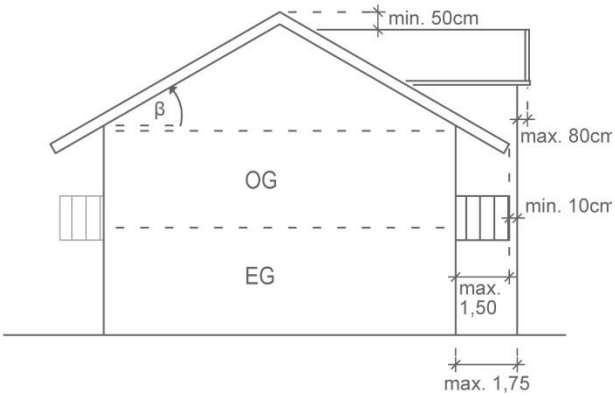
Anhang 2A – zu §4 Abs. 6b) „Tiefe von Standgiebeln nach Haustypen“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

Haustyp A (EG + DG / Kniestock)

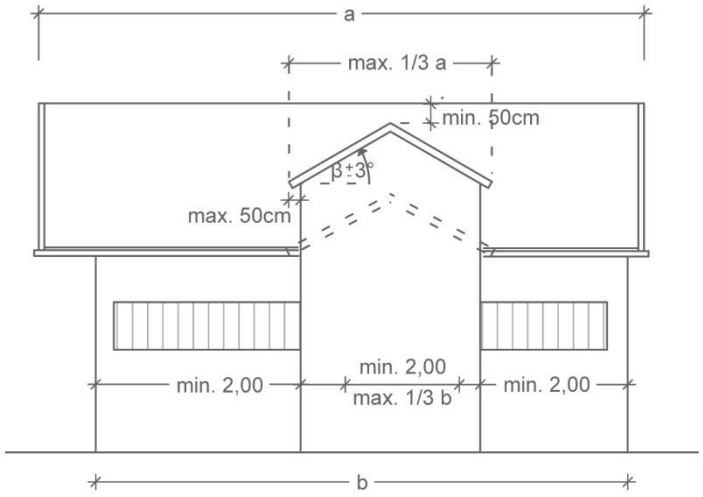


Haustyp B (EG + OG)

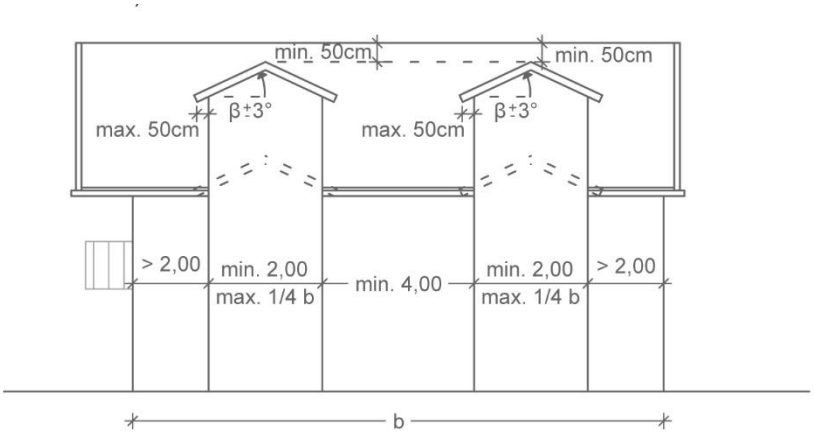


Anhang 2B – zu §4 Abs. 3,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten bei Einzelhäusern“
Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

Einzelhaus (ein Dachaufbau)



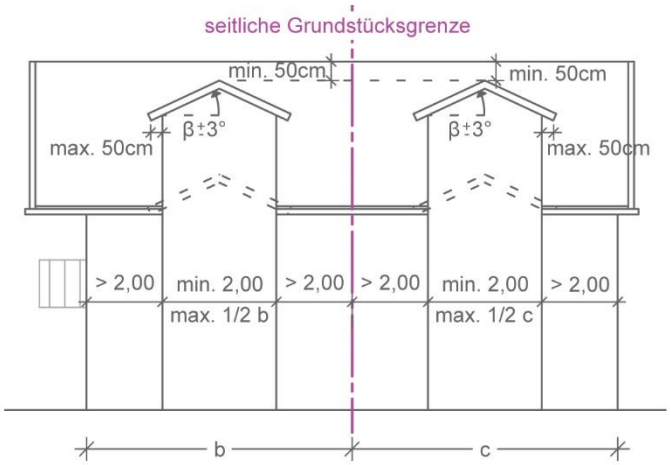
Einzelhaus (mehrere Dachaufbauten)



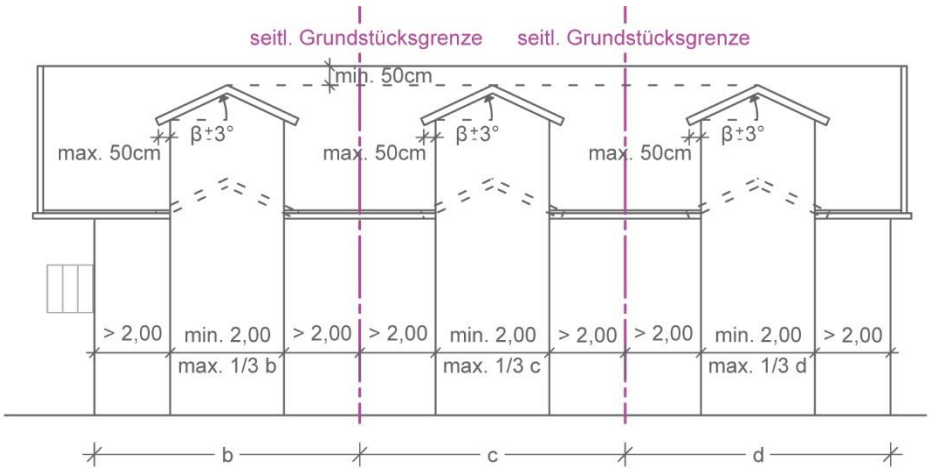
Anhang 2C – zu §4 Abs. 4,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten bei Doppelhäusern und Hausgruppen“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.

Doppelhaus

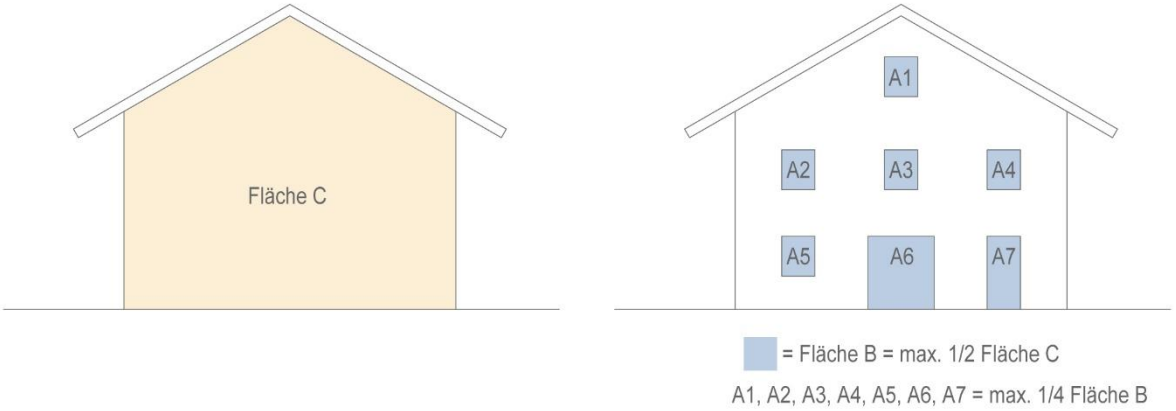


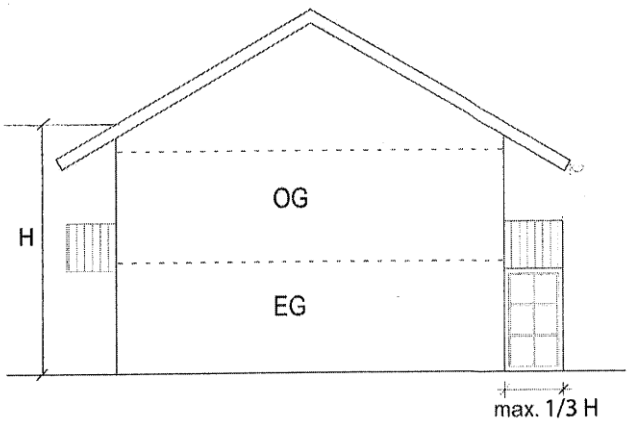
Hausgruppe



Anhang 3 – zu §4 Abs. 17 und §5 Abs. 5 „Material der Fassade“

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



Anhang 4 – zu §4 Abs.14

Die nachstehend dargestellten und beschriebenen Systemskizzen dienen der Veranschaulichung des Gesetzestextes und sind rechtsverbindlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.