

# **Begründung zur Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Reichersbeuern**

## **3. Änderung**

### **1.0 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung**

Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung sind gestalterische Fehlentwicklungen der letzten Jahre innerhalb des Gemeindegebiets, die das Ortsbild der Gemeinde Reichersbeuern durch den fehlenden Bezug zum örtlichen baukulturellen Ursprung nachwirkend gefährden.

Die Tendenzen aus der alpinen Tourismusarchitektur sowie der Einfluss städtischer und aus fremden Kulturlandschaften stammender Bauformen (Bsp. „Toskana-Haus“, Naturstamm-Blockhäuser, Typ Alpenchalet usw.) nehmen in den letzten Jahren stetig zu.

Diese individuellen und beliebigen Bauformen sind fremdartig adaptierte Stilformen und Ausdruck aktueller subjektiver Geschmacksverwirklichung.

Sie ordnen sich nicht dem vorherrschenden kulturellen Kontext unter und besitzen keinen lokalen, kulturellen oder historischen Hintergrund.

Damit wird eine ernsthafte Weiterentwicklung gewachsener vernakulärer Architektur verhindert und zur Verfälschung der gewachsenen örtlichen Baukultur beigetragen.

### **2.0 Anlass der 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung**

Auf Grund der Änderungen der BayBO sind einige Regelungen der Ortsgestaltungssatzung nicht mehr zulässig. Deshalb werden die Regelungen zu Abgrabungen und zu Einfriedungen aus der Satzung gestrichen.

### **3.0 Ziele der Ortsgestaltungssatzung**

Die Gemeinde will durch die Satzung ihr über Jahrhunderte entstandenes von bäuerlichen Bau- und Siedlungsformen geprägtes Ortsbild bewahren und die hiesige traditionelle Baukultur zeitgemäß und qualitativ weiterentwickeln. Fehlentwicklungen der vorherigen Jahre / Jahrzehnte sollen durch die neue Satzung sukzessiv geheilt werden.

### **4.0 Begründung der Satzung**

Die Baukultur im Oberland zeichnet sich seit Jahrhunderten durch ihre Bauweise im Einklang mit der Natur aus. Die sensible Einfügung und der Erhalt topographischer Gegebenheiten sind bezeichnend für den respektvollen Umgang traditioneller Bauweise mit der natürlichen Umwelt des Kulturrums.

Die harmonische Einheit zwischen Landschaft, privatem Grün und Gebäude soll auch zukünftig Vorbild für den sinnvollen Umgang mit landschaftsprägenden unversiegelten Flächen sein. Grünflächen innerhalb der bebauten Struktur stellen einen ökologischen Mehrwert dar und sind Identifikationsfaktor einer dörflichen Struktur. Deshalb ist der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten und mit retentierendem Belag auszuführen, um die ökologische Aktivität weitestgehend zu erhalten.

Die geomorphologisch geformte Moränenlandschaft des bayrischen Oberlandes ist geprägt von seiner Vielzahl an Hügeln, Kuppen und Verwerfungen. Von jeher blickt man dabei auf die homogenen mit roten Ziegel gedeckten Dachlandschaften, welche ein Stück bayrisches Kulturgut darstellen. Der historische Baustoff war und ist bei seiner unbehandelten

Herstellung aufgrund der Eigenschaften seines Ausgangsmaterials von Natur aus mit seiner charakteristischen Rot- bis Braunfärbung versehen.

Die Art und Weise der Gestaltung der Dächer ist aufgrund der Topographiebewegungen innerhalb des Dorfgebietes für den Ort Reichersbeuern von hoher Prägnanz. Um eine Zerklüftung der ortstypisch ruhigen liegenden Dachflächen zu verhindern, dürfen Module zur Erzeugung von Energie und Wärme auf den Dachflächen nicht aufgeständert werden.

Die vorherrschende traditionelle Dachform ist das Satteldach mit auskragenden Vordächern und Dachneigungen zwischen 18° und 40°.

Die Festlegung der Mindestdachneigung soll die Homogenität des Dorfbildes in seiner baukulturellen Historie auch zukünftig erhalten.

Die Reglementierung von Dachaufbauten im Sinne der Satzung erweist sich ebenfalls im Sinne der Gestaltung einer einheitlich wirkenden Dachlandschaft als erforderlich. Hierbei werden die Begrifflichkeiten im Hinblick auf die möglichen Gebäudetypologien Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppen im Sinne, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der hiesigen Satzung gültigen BauNVO definiert. Hier soll bei Realisierung der unterschiedlichen Gebäudetypologien gewährleistet werden, dass im Sinne eines allgemeinen Gerechtigkeitsgedanken, der bei der Aufstellung der hiesigen Satzung ebenfalls eine Rolle spielte, bei entsprechender vertikaler Gliederung der Wohneinheiten, sei es bei Doppelhäusern, sei es bei Hausgruppen, für jede Wohneinheit zumindest ein Dachaufbautenelement ermöglicht wird. Dass hierbei wegen des bauplanungsrechtlichen Doppelhausbegriffs bzw. des Begriffs der Hausgruppe die Realisierbarkeit mehrerer Dachaufbauten auf einem Gesamtgebäude von der Grundstücksaufteilung abhängt, wird bewusst im Sinne einer rechtssicheren Regelung in Kauf genommen. Dies erscheint auch nicht unbillig, da die Grundstücksaufteilung und damit die Anzahl der realisierbaren Dachaufbauten in der Hand des jeweiligen Grundstückseigentümers liegen. Hingewiesen wird darauf, dass der Begriff der „Hausgruppe“ sowie die anderen im Rahmen der Gebäudetypologien verwendeten Begriffe nicht nur bei offener Bauweise, sondern auch bei geschlossener sowie abweichender Bauweise im bauplanungsrechtlichen Sinne Anwendung finden sollen.

Im Rahmen der Reglementierung der Dachaufbauten wird auf Systemskizzen gemäß Anhang 2 verwiesen. Anhang 2, der einen verbindlichen Teil der Satzung darstellt, wird wie folgt erläutert:

- Lage von Dachaufbauten und Anbauten bei Einzelhäusern
- Lage von Dachaufbauten bzw. Standgiebel bei Doppelhäusern und Hausgruppen
- Die Systemskizzen zeigen auch wie mehrere der zugelassenen Dachaufbauten in Relation zur jeweiligen Fassade/Traufseite anzuordnen sind.

Die typologischen Ursprünge des Dorfes Reichersbeuern sind wie im gesamten oberbayerischen Voralpenland die längsrechteckigen Volumen der Einfirsthöfe und Kleinbauernhäuser. Deren typologisches Verhältnis der Gebäudebreite zur Gebäude-länge ist dabei prägender Bestandteil kultureller Identität und Eigenheit.

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist traditionell geprägt von der Verwendung (ehemals) kontextuell verfügbarer Materialität. Holzfassaden und (gebrochen) weiße Putzfassaden sind dabei Identitätsmerkmale voralpiner Bauweise.

Reichersbeuern ist vom typologischen Ursprung betrachtet ein Straßendorf.

Durch gravierende gestalterische Fehlentwicklungen der baulichen Interventionen sowohl in den 1960er und 1970er Jahren, als auch entsprechend ablesbaren Tendenzen der jüngeren Vergangenheit sind gerade im historischen Ortskern, aber auch im übrigen Gemeindegebiet eine Aufweichung der ursprünglich vorhandenen, gestalterischen Homogenität erkennbar.

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es, den gerade aktuell festzustellenden Tendenzen zur Abkehr von traditionellen Bauformen und – Gestaltungen im Sinne einer positiven, auf die Zukunft gerichteten Gestaltungspflege entgegenzuwirken, das traditionelle homogene Ortsbild in den betroffenen Bereichen wieder herzustellen und dessen qualitative Weiterentwicklung in Zukunft sicherzustellen.

Deshalb wird ein Geltungsbereich der Satzung für das gesamte Gemeindegebiet für erforderlich erachtet, wobei durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete vom Geltungsbereich wegen der dortigen Anforderungen an die Gestaltung, die gerade von dem hier verfolgten Leitbild wegen insbesondere betrieblichen Erfordernissen abweichen können, vom Geltungsbereich ausgenommen sein sollen. Die aktuelle Bebauungsstruktur wird als Ganzes betrachtet damit sich in Zukunft eine geschlossene einheitliche Gestaltungsstruktur entwickeln kann.

Grundlage für die Aufstellung der hiesigen Ortsgestaltungssatzung ist eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende gestalterische Studie des Architekturbüros Beham vom September 2016, welche als Anlage 1 einen wesentlichen Bestandteil der hiesigen Begründung darstellt.

Reichersbeuern, den 30.03.2026



Ernst Dieckmann  
1. Bürgermeister

