

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Ortsgestaltungssatzung

Juni 2024

Inhalt

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

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen.....	15
(2) Abweichend	15
(3) Stützmauern.....	15
§ 9 Einfriedungen	15
§ 10 Werbeanlagen.....	15
(4) Definition	15
(5) Gegenstand	15
(6) Allgemeine Anforderungen.....	15
§ 11 Abweichungen	16
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	16
§ 13 Inkrafttreten.....	16
C) Anhang.....	17
Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition“ zu Dachaufbauten und Anbauten.....	17
Anhang 2A – zu §4 Abs. 3,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten und Anbauten bei Einzelhäusern“	18
Anhang 2B – zu §4 Abs. 4,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten bzw. Standgiebel bei Doppelhäusern und Hausgruppen“	19
Anhang 3 – zu §4 Abs. 17 und §5 Abs. 5 „Material der Fassade“	20
Anhang 4 – zu §4 Abs.15	20
Anhang 5 – zu §4 Abs.16	21

A) Leitbild

Wir möchten eine Gemeinde gestalten, in der sich die Menschen wohlfühlen und die Identität der Gemeinde bewahrt wird. Dabei legen wir Wert auf eine harmonische und zeitgemäße Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen, die sich in das Ortsbild einfügen und die natürliche Umgebung respektieren. Wir möchten eine Gemeinde schaffen, die lebendig und attraktiv ist und in der sich die Menschen gerne aufhalten.

Die Gemeinde Reichersbeuern erstreckt sich mit ihren derzeit rund 2.568 Einwohnern (Stand: 31.10.2022) auf einer Fläche von ca. 1.551 ha, wovon mehr als 1/3 der Fläche bewaldet ist. Der Ort liegt am Rande der bayerischen Vorberge, zwischen Bad Tölz und dem Tegernsee.

Die ursprünglich übliche Form für Wohnstallhäuser in Reichersbeuern waren Giebelhäuser mit rechteckigem Grundriss. Die Hauptform bildeten die als Mittertennmbauten errichteten Einfirsthöfe in Ost-West-Richtung mit Eingang in der Giebelseite oder quer liegenden Fletz (Hausgang). Die Häuser der einfachen Bevölkerung wurden größtenteils aus Holz gebaut, mit Ausnahme des Untergeschosses, das aus Sicherheitsgründen gegen Feuer aus Stein bevorzugt wurde.

Reichersbeuern soll ein selbstständiges und attraktives Dorf sein. Um Fehlentwicklungen zu stoppen, wird Reichersbeuern seine kommunale Planungshoheit aktiv wahrnehmen und über seine Gestaltung selbst bestimmen. Um das Straßen-, Orts- und baukulturelle Landschaftsbild zu erhalten und dauerhaft zu verbessern führt die Gemeinde hierzu eine örtliche Gestaltungssatzung ein. Die Satzung soll als Leitfaden und Hilfestellung bei der Planung neuer Bebauung sowie dem Erhalt und Umbau bestehender Gebäude dienen.

Durch die Satzung soll auch eine Weiterentwicklung der lokalen Architektur ermöglicht werden. Inhalte wie z.B. Proportionen, Dachformen und deren Aufbauten sowie die Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden werden aufgegriffen, um eine voralpine Baukulturlandschaft zu fördern.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen sollen sich in das typische Ortsbild Reichersbeuern einfügen, stimmige Ensembles stärken und eine von Traditionen geleiteten aber zukunftsfähige Entwicklung bewirken. Hierzu sollen landschaftsgebundene, im Alpenraum heimische Bauelemente, wesensmäßig erfasst und in zeitgemäße Formen und Bautechnik übersetzt werden.

Um eine fundierte Entscheidung darüber zu treffen, welche Gebäudetypen erhalten und bewahrt werden oder welche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes ergriffen werden sollen, wurde eine **Ortsbildanalyse** durchgeführt. Die Ortsbildanalyse ist eine Hilfe, die dazu dient, die räumlichen, strukturellen und gestalterischen Eigenarten eines Ortes zu erfassen und zu bewerten. Auf diese Weise können die Qualitäten und Potentiale des Ortes erkannt und in die zukünftige Entwicklung des Ortsbildes einbezogen werden.

Es gibt eine Reihe von **traditionellen Bauformen**, die das Ortsbild prägen. Im Folgenden sind einige positiv Beispiele aufgeführt, die eine zeitgerechte Sanierung aufweisen.



Ansicht um 1950



Ansicht 2022



Ansicht 2022

In Reichersbeuern sind traditionelle Einfirsthöfe ein prägendes Element. Der Umbau eines ehemaligen Bauernhofes oder Denkmals erfordert einen sensiblen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Besonders wichtig hierbei ist, dass die ursprüngliche Gliederung sowie die Materialität der Fassade erhalten bleibt.



Positives Beispiel eines zeitgemäß sanierten denkmalgeschützten Bauernhofes

Die hier abgebildeten Positivbeispiele zeigen, wie sich die Gliederung von Kopf- und Wirtschaftsteil sowie Sockel- und Obergeschoss bei Wohnraumerweiterungen miteinander verbinden lassen. Durch die Beibehaltung dieser Struktur kann der ursprüngliche Charakter des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig moderner Wohnraum geschaffen werden.

Beispiele, die eine **Weiterentwicklung der Architektur** darstellen:



Positive Beispiele von Neubauten mit traditionellen Bauformen.

Die Architektur ist ein Spiegel der kulturellen Entwicklung der Menschheit. Jede geschichtliche Epoche hat auch ihre eigenen stilistischen Merkmale beim Bau von Gebäuden hervorgebracht. Traditionelle Bauformen mit modernen Elementen zu kombinieren, um den ursprünglichen Charakter des Ortes zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohnraum zu schaffen, ist die Aufgabe, der sich diese Ortsgestaltungssatzung stellt. Die hier abgebildeten Positivbeispiele zeigen, wie die Kombination von traditionellen und modernen Elementen zu einem harmonischen Gesamtbild führen kann.



Positive Beispiele für eine gelungene Weiterentwicklung der Architektur

Um **Stillstand** in der Architektur zu vermeiden, ist es von Bedeutung, dass sich die Architektur weiterentwickelt. Hierbei sollen vor allem **verbesserte Bautechniken** zum Einsatz kommen. Wie in den oben aufgeführten Beispielen zu sehen ist, vereint sich moderne Architektur mit der traditionellen Baukultur.

Allerdings gibt es in Reichersbeuern nicht nur positiv Beispiele der baukulturellen Entwicklung. Es gibt **Neubauten, die in gewisser Weise aus dem Rahmen fallen**, diese sollen in Zukunft vermieden werden, um das voralpenländliche Erscheinungsbild zu erhalten.



Große Fensterfronten untypisch für das Ortsbild



Überdimensionierung - Ausladender Balkon, untypisch im Vergleich zu traditionellen Bauten.

Neuartige Bauformen ohne traditionellen, handwerklichen Hintergrund haben örtlich keine Verankerung und keinen Bezug zum bayrischen Voralpenland. Häuser mit „Überladung/Überdimensionierung“ verfälschen den heimatüblichen Stil der Architektur.

In Reichersbeuern sind lediglich punktuell **Ausreißer** zu erkennen, die nicht auf die Ortsgestaltungssatzung zutreffen und somit eine negative Auswirkung auf das Gesamtbild haben. Solche Ausreißer sollen in Zukunft vermieden werden.



Starke Überformung des Geländes und Ortsuntypische Bauform



Ortsuntypisches Gebäude

Aufgeführte Beispiele stören das Gesamtbild der Gemeinde, da die Fassadengestaltung sowie der Umgang mit dem Gelände die Harmonie und Ästhetik des Ortsbildes beeinträchtigen. Dies führt zu einem unregelmäßigen Erscheinungsbild. Aus diesem Grund gibt es die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung, um sicherzustellen, dass neue Gebäude in Bezug auf Größe, Form und Gestaltung in die Umgebung passen und sich einfügen.

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

Die Hauptgebäuelänge muss mindestens das 1,25-fache der Hauptgebäudebreite betragen.

§ 4 Anbauten, Dachaufbauten und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden

(1) Definitionen

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 dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, als unselbstständiges Bauteil wirken 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 und gelten in dieser Satzung als Dachaufbauten.

- f) Dachflächenfenster
sind Dacheinbauten die in der Dachfläche eingelassen sind und die gleiche Neigung wie die Dachflächen aufweisen.
- g) Firstverglasung
Sind Dacheinbauten die in der Dachfläche eingelassen sind, die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen und direkt am höchsten Punkt des Daches, beidseitig des Firstes eingebaut sind.
- (2) Unzulässigkeit von Dachaufbauten und Anbauten
Die in Absatz (1) definierten Dachaufbauten/Anbauten sind unzulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen 3 bis 8 nichts anderes ergibt.
- (3) Dachaufbauten und Anbauten bei Einzelhäusern
Pro Einzelhaus im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in der bei Inkrafttreten der hiesigen Satzung gültigen Fassung sind maximal zwei Dachaufbauten oder zwei Standgiebel oder ein Quergiebel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gauben und Dacheinschnitte.
- (4) Dachaufbauten und Anbauten 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 Reihnhaus max. ein Dachaufbau oder Standgiebel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gauben und Dacheinschnitte.
- (5) Kombination von Dachaufbauten und Anbauten
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. Ausgenommen hiervon sind Gauben und Dacheinschnitte.
Die Errichtung unterschiedlicher Dachaufbauten auf einem Gebäude im vorgenannten Sinne ist ausgeschlossen. Mehrere Dachaufbauten/Anbauten auf einem Gebäude im vorgenannten Sinne sind nur auf einer Traufseite zulässig.
- (6) Dachflächenfenster und Firstverglasungen sind zulässig
- (7) 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 2A+2B) zu erfolgen. Der Standgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
 - b) Die maximale Tiefe des Standgiebels beträgt 2,50 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. (siehe Anhang 2A).

- 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 2B).
- e) Der max. zulässige Dachüberstand des Standgiebels beträgt traufseitig 80 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 Außenwanddecke 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 Außenwanddecken 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 Standgiebel lediglich die höhengleiche Ausführung (gleiche Lage der Firste) vorgeschrieben.

(8) 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 2A + 2B) 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. (siehe Anhang 2A).

- 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 2B).
 - d) Der max. zulässige Dachüberstand des Zwerchgiebels beträgt traufseitig 80 cm und giebelseitig maximal bis zur darunterliegenden Traufe des Hauptbaukörpers.
 - e) Die Dachneigung des Zwerchgiebels 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 Außenwanddecke 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 Außenwanddecken 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 Zwerchgiebel lediglich die höhengleiche Ausführung (gleiche Lage der Firste) vorgeschrieben.
- (9) 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 2A) zu erfolgen. Der Quergiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
 - b) Die maximale Breite des Quergiebels beträgt bei Einzelhäusern im Sinne des vorstehenden Abs. 3 bei Errichtung eines Quergiebels 1/2 der dahinter liegenden Außenwandlänge.
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 2A).
 - c) Der Mindestdachüberstand beträgt 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.
 - d) Die Dachneigung des Quergiebels darf max. 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
 - e) Der First des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

- f) Die Kombination eines Quergiebels mit weiteren, vor die Außenwand vortretenden Gebäudeteilen an der gleichen Fassadenseite, wie Erker, Wintergärten und dergleichen, ist unzulässig. Balkone sind grundsätzlich zulässig.
- g) Mehrere Quergiebel an einem Gebäude sind unzulässig.
- (10) 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.
- (11) Dacheindeckung
Zulässig sind nur naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel.
- (12) 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.
- (13) 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 angebaute 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.
- (14) 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.19b Satz 2 bis 4 gelten für Wintergärten nicht
 - b) Im Übrigen bleibt es bei der Geltung der in der hiesigen Satzung festgesetzten gestalterischen Anforderungen.

(15) Erker

sind Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind, sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen und 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

(16) Risalit

sind Vorbauten, die der Außenwand eines Gebäudes vorgelagert sind, sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen, zusammen mit dem eigentlichen Gebäude bis zum Dach reichen und der Schaffung oder Erweiterung von Aufenthaltsräumen dienen.

- a) Abweichend von den Maßgaben zu Anbauten der hiesigen Satzung gelten für die Errichtung von Risaliten folgende Vorgaben:
- Das Material der Dacheindeckung des Risalits kann vom Material des Hauptdaches abweichen.
 - Ein Dachüberstand ist für Risalite nicht erforderlich.
 - Die Tiefe eines Risalits 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 Risalits zur jeweils dahinter liegenden Außenwand des Gebäudes. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Anhang 5).
- b) Im Übrigen bleibt es bei der Geltung der in der hiesigen Satzung festgesetzten gestalterischen Anforderungen

(17) 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.
- (18) 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.

Von dieser Regel ausgeschlossen sind Fensterläden, Fenster, Türen.

- (19) 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. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer bei freistehenden Nebengebäuden, die eine Größe von 10 m² und eine Dachneigung von max. 12° nicht überschreiten.
- c) begrünte Flachdächer (max. 5° Neigung).
- (2) Dacheindeckung
zulässig sind nur naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel. Für alle Nebengebäude bis 10 m² sind auch andere Baustoffe - Trapezblech, Bitumen-Dachbahn, usw. zulässig.

(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.

Von dieser Regel ausgeschlossen sind Fenster, Türen, Garagentore.

(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

- (1) Die Module von Solarenergieanlagen (z. B. Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) müssen in die Dachhaut integriert sein und flach auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig. PV-Kollektoren als Fassadenelemente sind nicht zulässig.
- (2) Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sind auf den unbebauten Flächen eines Baugrundstücks nur zulässig, wenn diese in Übereinstimmung mit vorstehendem § 5 eingehaust werden.
- (3) Balkonkraftwerke sind im Bereich der Brüstung von Balkonen bis zu einer Fläche von 4 m² pro Hausseite zulässig, wenn diese plan aufliegen. Eine Aufständigung der Balkonkraftwerke ist unzulässig.
- (4) Freistehende PV-Module im Garten sind zulässig.

§ 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

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
sind unzulässig, die natürliche Topographie ist zu erhalten.
- (2) Abweichend
von Absatz (1) sind folgende Geländeänderungen zulässig:
 - Geländeanpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen
 - Auf bis zu 2,5% der Grundstücksfläche, ist eine geringfügige Geländemodellierungen bis zu $\pm 0,5$ m Höhe zur Zonierung von Freiflächen möglich
- (3) 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

- (4) 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.
- (5) Gegenstand
Diese Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt insoweit besondere Anforderungen.
- (6) 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 überschritten 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

Zu widerhandlungen 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 01.06.2024 in Kraft.

Reichersbeuern, den 28.05.2024


.....
Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister

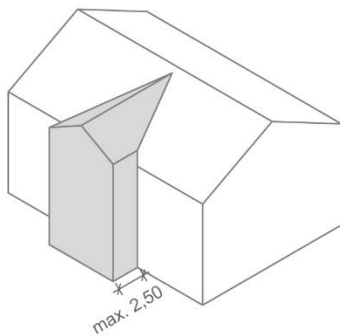


C) Anhang

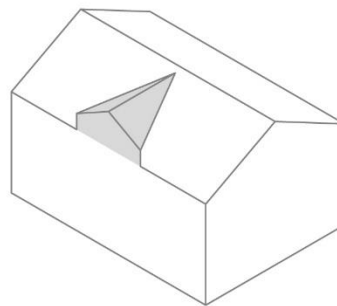
Anhang 1 – zu §4 Abs. 1 „Definition“ zu Dachaufbauten und Anbauten

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

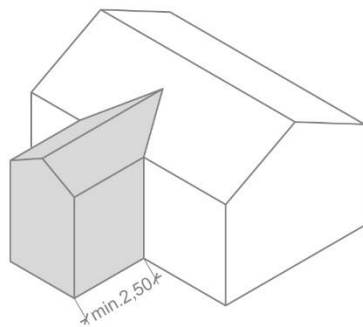
Systemdarstellung Definition Standgiebel



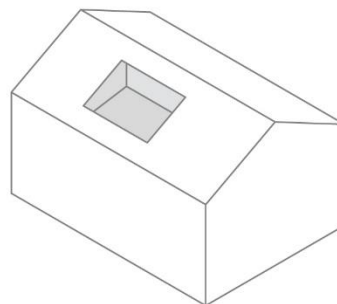
Systemdarstellung Definition Zwerchgiebel



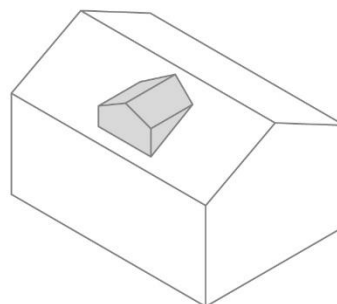
Systemdarstellung Definition Quergiebel



Systemdarstellung Definition Dacheinschnitt



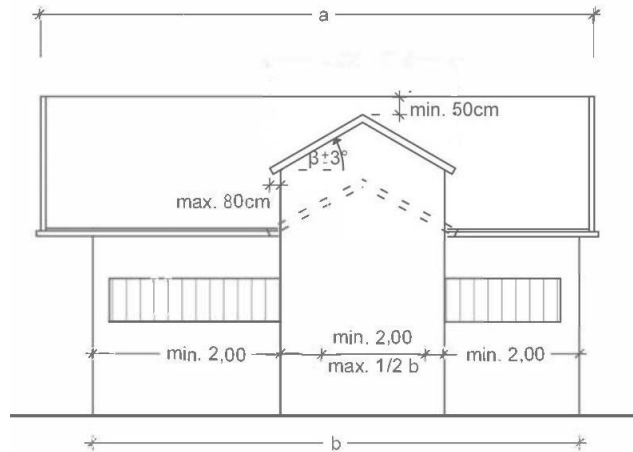
Systemdarstellung Definition Dachgaube



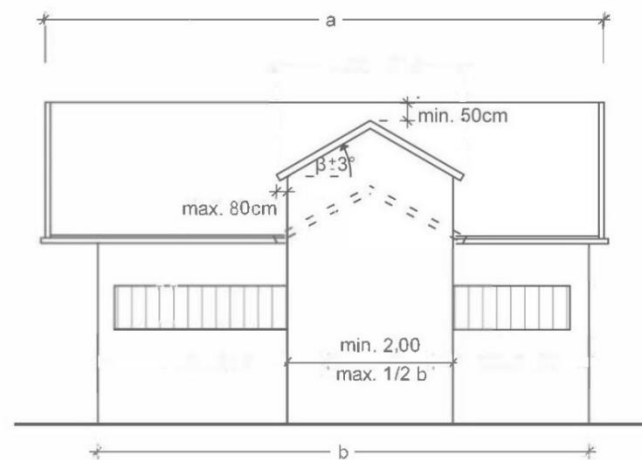
Anhang 2A – zu §4 Abs. 3,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten und Anbauten bei Einzelhäusern“

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

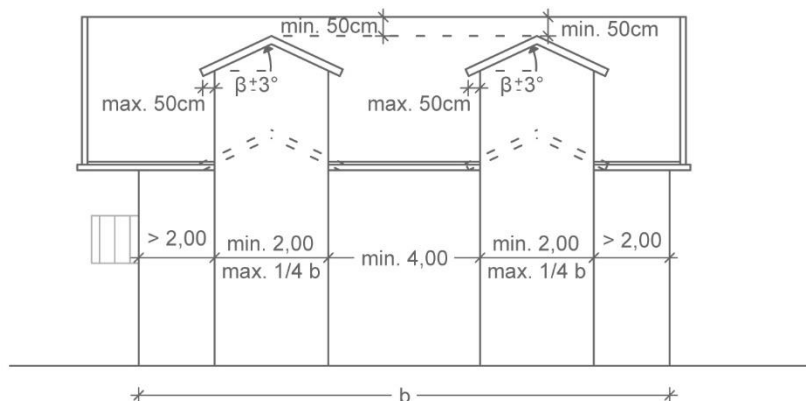
Einzelhaus (ein Dachaufbau bzw. Standgiebel)



Einzelhaus (ein Quergiebel)



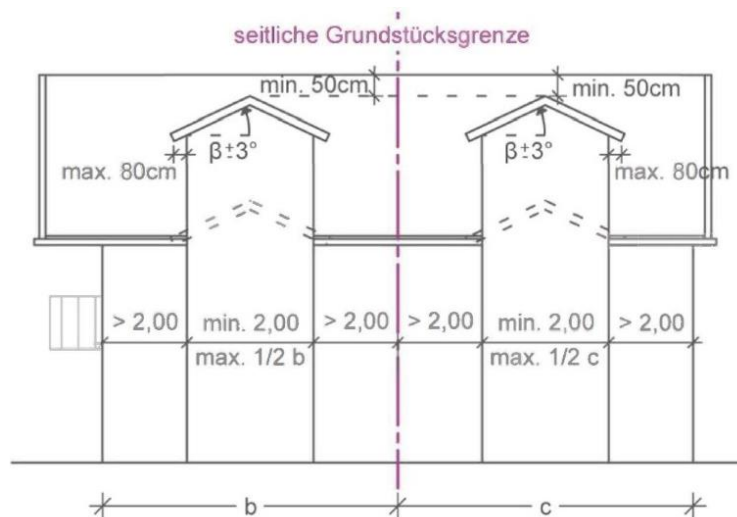
Einzelhaus (mehrere Dachaufbauten bzw. Standgiebel)



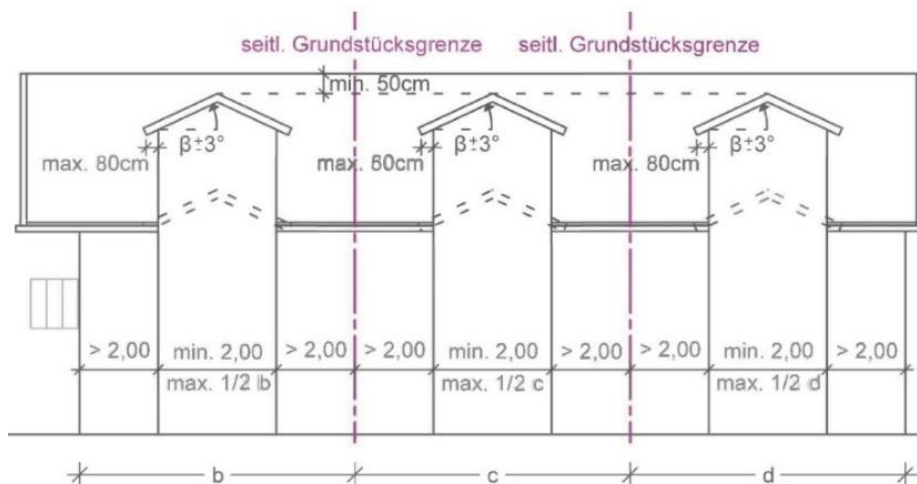
Anhang 2B – zu §4 Abs. 4,6, 7 und 8 „Lage von Dachaufbauten bzw. Standgiebel bei Doppelhäusern und Hausgruppen“

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

Doppelhaus

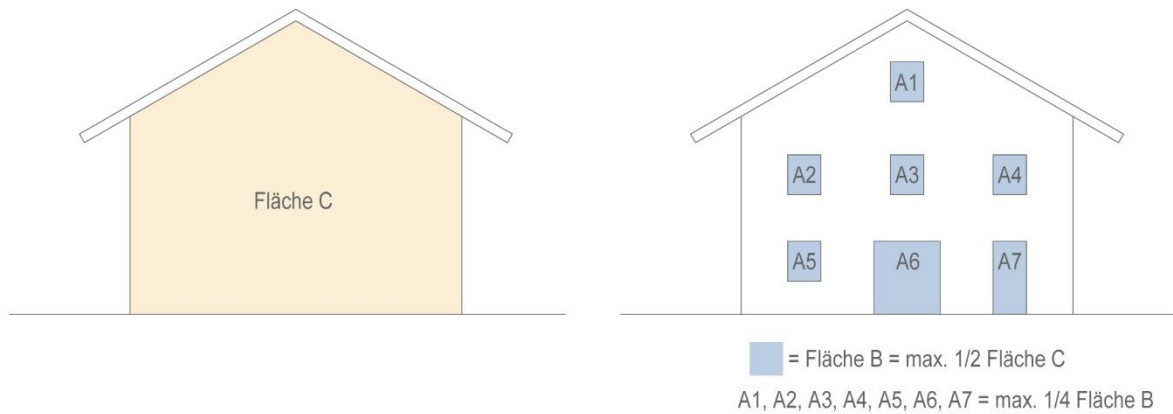


Hausgruppe



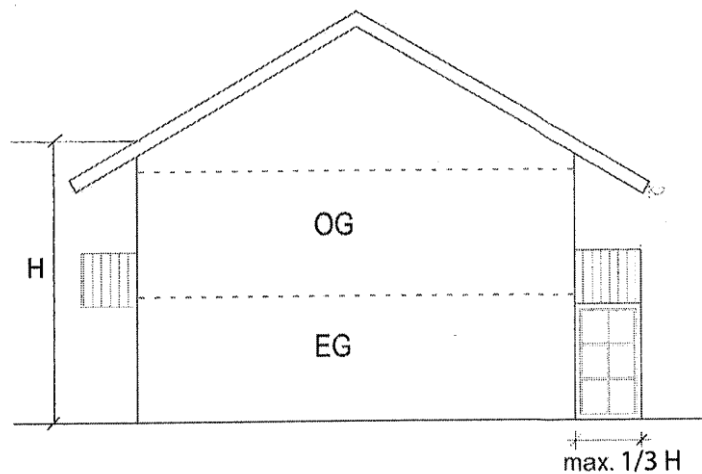
Anhang 3 – zu §4 Abs. 17 und §5 Abs. 5 „Material der Fassade“

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



Anhang 4 – zu §4 Abs.15

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



Anhang 5 – zu §4 Abs.16

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

