



Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl

Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Gemeinde

Die Gemeinde will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wesentlich verbessern. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild durchgehend alpenländischer Prägung ergeben. Landschaftsgebundene, alpenländische Bauelemente sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übersetzen. Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie Umgebene landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen. Die topografische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden. Bei Bauvorhaben im Talbereich ist auf die hydrogeologischen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde auf Grund Art. 89 und Art. 91 Abs. 1 und Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 1982 (GVBl.S.419) und des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung folgende

Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- 1.2 Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1 Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2 Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

3. Gebäudestellung und Höhe Erdgeschoßfußboden über Gelände

- 3.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3 Bei Hanglagen, im Tal bei hydrologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen von Ziffer 3.2 zugelassen werden.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Hauptgebäude sind in offener Bauweise als langgestreckte, liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, geschoßhohe Holzverschalung) auszubilden.
- 4.2 Es ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5, wobei der First parallel zur Längsseite verlaufen muss.
- 4.3 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.
- 4.4 Tür- und Fensteröffnungen:
Garagentore, Außentüren, Fenster und Fensterläden sind in Holz auszubilden. Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen sollen. Größe und Anordnung der Wandöffnungen sind so zu wählen, dass sich insgesamt ein harmonisches Bild der Fassade ergibt. Es sind nur klare, stehende Öffnungsformate zulässig. Größere Öffnungsflächen sind in stehende Formate zu unterteilen. Viele verschiedene Fensterformen sind zu vermeiden. Soweit es gestalterisch sinnvoll ist, müssen Fensterläden angebracht werden.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eckschaufenster zulässig.
- 4.5 Der Anbau von Wintergärten ist nur in Holz-Glaskonstruktion und nur an einer Gebäudeseite bis zu einer Breite von max. 5,0 m zulässig, wobei die Tiefe des Anbaus den Dachüberstand nicht überschreiten darf.
- 4.6 Balkone sind in heimischem Holz auszuführen und müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Es sind möglichst stehende Verkleidungen mit waagrechter Gliederung zu verwenden.
Betonplatten sind vorne mit Holz zu verkleiden.
Das Verglasen oder sonstige Verschließen von Balkonen ist unzulässig.
- 4.7 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen.

5. Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe für Wohngebäude beträgt 7,0 m, gemessen an der traufseitigen Außenwand von Oberkante natürlichem Gelände oder der von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegenden Geländeoberkante nach Art. 10 BayBO bis Oberkante Sparren.
Für die an den Ortsrändern stehenden Gebäude wird die maximale Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt.

6. Dachform, Dachneigung

- 6.1 Hauptgebäude sowie Garagen, Nebengebäude und Verbindungsbauten sind mit flach geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 17 bis 23 Grad und mittigem First zu versehen.
Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
Bei Nebenbauten können ausnahmsweise Dachneigungen ab 12 Grad zugelassen werden.

- 6.2 Andere Dachformen und Dachneigungen, als in 6.1 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besondere landschaftlicher Situationen oder auf Grund einer bereits vorhandenen Bebauung (zum Beispiel rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

7. Dachflächen, Dachaufbauten

7.1 Dachüberstände

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - an den Hauptgebäuden: | vorderer Giebel mind. 1,50 m,
hinterer Giebel mind. 1,00 m,
an den Traufen mind. 1,00 m, |
| - an den Garagen und Nebengebäuden: | vorderer Giebel mind. 1,00 m,
hinterer Giebel mind. 0,60 m. |

An der Unterseite im Vordachbereich müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.

- 7.2 Die Dachdeckung soll mit roten oder rotbraunen, kleinteiligen Dachplatten ausgeführt werden. Zulässig sind auch rot besandete Dachpappe, Kupferblech, rot oder rotbraun gestrichenes Metall und Holzschindeln.
- 7.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Aufzugsüberfahrten, Fahnen usw.) und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind grundsätzlich unzulässig.
Ein Quergiebel ist dann zulässig, wenn er nur an einer Seite des Daches ausgeführt ist, deutlich unterhalb des Giebels ins Dach einschneidet und die Breite maximal 1/3 der Gebäudelänge aufweist. Er ist aus der Traufe heraus zu entwickeln und grundsätzlich in der Mitte des Hauptgebäudes anzuordnen. Die Dachneigung des Quergiebels darf maximal 30 Grad betragen.
Glockenstühle sind nur auf dem vorderen Giebel eines landwirtschaftlichen Hofgebäudes zulässig.
- 7.4 Liegende Dachfenster und Luken sind beschränkt zulässig. Die höchstzulässige Dachfensterfläche beträgt pro Wohnhaus 2,4 qm und maximal 1,2 qm pro Dachfläche. Verunstaltende Solardächer sind unzulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dachhaut zu integrieren. Art. 45 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.
- 7.5 Die Farbe von Dachrinnen, Abflußrohren und sonstigen Verblechungen ist der Dachdeckung bzw. Fassade anzupassen. Ungestrichene Weißbleche, Aluminium sowie Kunststoffe dürfen nicht verwendet werden. Kupferverblechungen werden empfohlen.
- 7.6 Strom- und Telefon-Breitbandkabel sind in der Regel unterirdisch zu führen.
- 7.7 Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden.
Parabolantennen sind auf dem Dach unzulässig.
- 7.8 Kaminköpfe sind mit verputztem, weiß gestrichenem Mauerwerk, mit Blechverkleidungen, Farbe und Material auf die Dachfläche abgestimmt, oder mit naturrotem Klinker zulässig.
- 7.9 Ortgangverkleidungen sind in Holz auszuführen (sogenannte Windläden)

8. Außenwände

- 8.1 Für Außenwände sind ortsüblich verputzte, gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur in heimischem Holz und an Hauptgebäuden nur ab Obergeschoß zulässig. Schindelverkleidungen sind nicht erlaubt. Verkleidungen aus landschaftsüblichen Natursteinen (Nagelfluh, Granit, Porphyrt) sind nur an kleinen, untergeordneten Flächen zulässig. Holzschalungen an Wirtschaftsgebäuden sind mit farblich nicht behandeltem Holz herzustellen. Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- 8.2 Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 30 cm betragen.
- 8.3 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.
- 8.4 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 31 Abs.1 BayBO bleibt unberührt.
- 8.5 Außentreppen zur Erschließung von Obergeschossen sind unzulässig.
- 8.6 Treppen- und Bodenbeläge außen sind nur mit Betonformsteinen oder landschaftsüblichen Natursteinen zulässig.

9. Farbgebung

- 9.1 Putzflächen sind weiß zu streichen.
- 9.2 Holzflächen sind entweder zu belassen oder hell- bis mittelbraun einzulassen.
- 9.3 Ausnahmen von der Grundfarbe sind ausnahmsweise in entschiedenen Farbtönen zulässig, wenn dies zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen (zum Beispiel im Zentrumsbereich) erforderlich ist. Ebenso ausnahmsweise zulässig sind ortsübliche Lüftmalereien, sofern sie sich auf Teilflächen der Fassade des Hauptgebäudes beschränken. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 9.4 Rollos und Jalousien sind farblich auf die Außenfassade abzustimmen.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 10.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit heimischen Pflanzen, Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
- 10.2 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten oder ausnahmsweise durch Pflanzungen im selben Umfang zu ersetzen. Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 10.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.
- 10.4 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen und einzugrünen, sie dürfen weder asphaltiert noch betoniert werden.

10.5 Böschungsmauern sind landschaftsgebunden so auszuführen, dass sie das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen.

11. Einfriedungen

- 11.1 Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur Holzzäune (senkrecht oder waagrecht gegliedert) und Heckenpflanzungen heimischer Pflanzenarten zulässig. Mauersockel bis zu 20 cm Höhe und Mauerpfeiler bis zu 1,0 m Höhe sind zulässig. Hierfür darf nur verputztes Mauerwerk, gespitzter oder gestockter Beton sowie landschaftsüblicher Naturstein verwendet werden. Einfriedungen müssen mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Tore in Einfriedungen vor Garagen oder Abstellplätzen müssen mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 11.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken. Art. 19 Abs. 2 BayBO bleibt unberührt (Höhe an Straßenecken). Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen. Bei Hanggelände ist die Zaunhöhe entsprechend dem Geländeverlauf auszurichten.
- 11.3 Tore sind aus heimischem Holz oder in Schmiedeeisen auszuführen. Der Farbton ist auf die Zaunanlage abzustimmen.
- 11.4 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen und auf die Zaunanlage abzustimmen, soweit sie in diese integriert sind.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 72 BayBO vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

13. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffern 3 mit 12 werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 BayBO geahndet.

14. Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Satzung tritt am 10.04.1998 in Kraft.

Reit im Winkl, den 30.03.1998
Gemeinde Reit im Winkl

Klauser, 1. Bürgermeister