



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl

nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Begründung

Gemeinde Reit im Winkl

Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl

Tel. 08640 / 800-0
gemeinde@reitimwinkl.bayern.de

A Begründung

A.1 Anlass und Ziel der Satzung

Das Ortsbild von Reit im Winkl ist geprägt von einem weitgehend einheitlichen Baustil, welcher aus der Geschichte, der Handwerkstradition, der Landschaft und den vorhandenen Baustoffen entstanden ist. Dieses Ortsbild ist essenzieller Teil der Identität von Reit im Winkl und soll im Wesentlichen erhalten werden.

Dieses Ortsbild ist nicht zuletzt Teil der touristischen Attraktivität von Reit im Winkl und soll somit auch im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung bestehen bleiben.

Durch steigende Bodenpreise und die damit in Verbindung stehenden Verdichtungstendenzen (Dachausbauten, intensive Nutzung von Keller und Hanggeschossen etc.), geschmäckerliche und modische Bauwünsche sowie die aus den Gebäuden heraus gedachten Nutzungsansprüche einzelner Bauwerber (große Glasflächen etc.) gerät dieses, in sich homogene Ortsbild, in Gefahr.

Um dies zu verhindern, soll im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift ein Beitrag zur Erhaltung dieses Ortsbildes geleistet werden.

Dabei soll eine Weiterentwicklung der tradierten Bauformen im Detail, insbesondere die Anpassung an heutige Baustandards und Wohnansprüche möglich sein, dessen Grundzüge jedoch erhalten bleiben.

Besonderer Wert wird auf die, das gesamte Gemeindegebiet prägenden Faktoren Dachform, Materialität, Lochfassaden, Einbindung in die Landschaft und Topographie gelegt.

Dabei ist es Ziel, mit möglichst wenigen übergeordneten Regeln, eine ortsbildverträgliche Baugestaltung zu garantieren.

A.2 Geltungsbereich

Im Rahmen der Baugestaltungssatzung werden die Ortsteile einbezogen, welche aufgrund ihrer Größe einen Charakter als Ensemble gestalterisch „verwandter“ Gebäude bilden. Nur in diesen Bereichen besteht ein schützenswertes, tradiertes Ortsbild.

Darüber hinaus sind einige Bereiche, welche vollumfänglich durch einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung geregelt sind (z.B. Steinbach etc.), nicht mit einbezogen. Hier bestehen keine Planungserfordernisse, da die Umsetzung der Ziele der Satzung bereits durch die Bebauungspläne sichergestellt ist.

In Reit im Winkl sind aufgrund der Geschichte, Topographie und Nutzung im Detail, unterschiedliche Ortsbereiche vorhanden. Es bestehen jedoch voneinander räumlich unabhängige Bereiche mit dem gleichen Charakter.

Dem folgend ist der Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung in vier Bereiche aufgeteilt:

Bereich Z:

Dieser Bereich umfasst das Zentrum von Reit im Winkl. Hier besteht, gegenüber dem übrigen Ortsbereich, eine dichtere Bebauung, insbesondere mit in sich häufig größeren Gebäuden. Es handelt sich überwiegend um größere Beherbergungsbetriebe oder andere Sonderbauten (Rathaus etc.). In den Erdgeschosszonen sind oftmals Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Die Straßenräume sind an vielen Stellen durch eine intensive Nutzung mit Freischankflächen etc. geprägt. Der Bereich befindet sich am Übergang der flacheren Talbereiche, in die steileren Hangbereiche.

Bereich A:

Die Bereiche sind weit überwiegend durch kleinere, zumeist zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Vereinzelt bestehen Sonderbauformen oder (ehemalige) Hofstellen. Die Straßenräume in diesen Bereichen sind auf die Anlieger ausgerichtet. Öffentliche Nutzungen sind gegenüber Bereich Z nur untergeordnet vorhanden.

Es besteht lediglich eine, im Gesamtzusammenhang von Reit im Winkl moderate bis flache Topographie.

Bereich B:

Nutzung, Baustruktur und Anmutung ähneln weitgehend Bereich A. Jedoch besteht in Bereich B eine wesentlich steilere Topographie. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände.

Bereich C:

Bereich C ist überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt. Durch diese Nutzung sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Reit im Winkl (Satteldach etc.) vorhanden, haben jedoch im Detail eine andere Ausprägung. Auch ist hier im Detail unter Abwägung mit den Nutzungsanforderungen ein anderer Bewertungsmaßstab anzusetzen.

Für diese vier Bereiche gibt es bei einheitlichen, übergeordneten Gestaltungsgrundsätzen unter Berücksichtigung des jeweiligen Charakter der Gebiete und in Abwägung mit den Nutzungsanforderungen im Detail unterschiedliche Festsetzungen.

Da von ihnen ein relevanter Einfluss auf das Ortsbild ausgeht, gilt die Baugestaltungssatzung für alle baulichen Anlagen, auch für nicht genehmigungspflichtige Anlagen.

A.3 Verhältnis zu Bebauungsplänen

In Teilbereichen des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Soweit diese Bebauungspläne Festsetzungen zu den einzelnen Regelungsinhalten dieser Satzung treffen, gehen die Regelungen der Bebauungspläne vor. Sind in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen zu den einzelnen Regelungsinhalten der hier gegenständlichen Satzung getroffen, gelten die Regelungen der Satzung auch innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden wesentlich kleinere Bereiche überplant. Somit ist hier mit detaillierteren, genauer auf die Einzelsituation zugeschnittenen Festsetzungen zu rechnen. Dem folgend gehen diese vor.

Der Vorrang der Bebauungspläne gilt auch für zukünftig aufgestellte Bebauungspläne.

A.4 Gebäudestellung und Höhenlage

Die zum Teil bewegte Topographie und der Umgang mit dieser, ist wesentlicher Teil des Orts- und Landschaftsbildes in Reit im Winkl. Die bestehende Bebauung fügt sich weitgehend in die natürliche Topographie ein. Diese soll insbesondere unter Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild erhalten bleiben. Dem folgend sind im gesamten Satzungsgebiet Abgrabungen und Aufschüttungen, nur zur Einbindung der Gebäude in die bestehende Topographie und zur Anpassung an die Erschließung, zulässig. Das Freilegen von Kellergeschossen in Form von Lichtgräben oder Ähnlichem, sowie die flächige Terrassierung der Baugrundstücke steht der natürlichen Topographie entgegen und ist somit nicht zulässig.

Die unterschiedlichen Teile des Geltungsbereichs unterscheiden sich, insbesondere hinsichtlich der Topographie. Somit sind für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Festsetzungen zur Gebäudestellung und Höhenlage getroffen.

Bereich A und C:

Hinsichtlich der Topographie sind die Bereiche A und C gleich zu behandeln. Dem folgend sind hier diesbezüglich die gleichen Festsetzungen getroffen. Die Bereiche weisen eine nur geringe Topographie auf bzw. sind in sich eben.

Entsprechend der tradierten Bauform in Reit im Winkl, sollen die Gebäude keinen größeren Sockel haben. In Abwägung der Erfordernisse des Schutzes vor Starkregen etc. und der geringen Topographie in diesen Bereichen, darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Geschosses, welches an einer Stelle (Oberkante Fertigfußboden) über dem natürlichen Gelände liegt, maximal 40 cm über dem natürlichen Gelände an seinem tiefsten Schnittpunkt mit der Außenwand liegen. In Bereich A steht dies aufgrund der überwiegend kleinen Gebäude und der geringen Topographie einer bestimmungsgerechten Nutzung nicht entgegen. In Bereich C ist mit größeren Gebäuden zu rechnen. Allerdings ist auch hier aufgrund der Topographie mit keinen wesentlichen Nutzungseinschränkungen zu rechnen.

Bereich B:

Bereich B ist von einer stärkeren Topographie geprägt. In Abwägung mit dieser und einer angemessenen Nutzung der Gebäude darf hier die Oberkante des Fertigfußbodens des Geschosses, welches an einer Stelle (Oberkante Fertigfußboden) über dem natürlichen Gelände liegt, maximal 80 cm über dem natürlichen Gelände an seinem tiefsten Schnittpunkt mit der Außenwand liegen.

Bei größeren Hangneigungen ist ggf., um dies zu erreichen, ein Hanggeschoss im untersten Geschoss zu errichten.

Insgesamt führt diese Festsetzung auch bei steilerer Topographie zu einer Einbettung der Bebauung ins Gelände. Dies ist in den entsprechenden Bereichen, mit Ausnahme einzelner Gebäude, auch heute schon der Fall.

Bereich Z:

Bereich Z ist geprägt von, zum Teil, großen Gebäuden. Hier ergeben sich auch bei relativ geringer Hangneigung bereits größere Höhenunterschiede zwischen den unterschiedlichen Gebäudeseiten. Darüber hinaus bestehen hier häufig Erdgeschossnutzungen, wie Geschäfte und Restaurants bzw. mehrere Eingänge in ein Gebäude.

Diese Nutzungen haben, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit, besondere Anforderungen an die Einbindung der Gebäude in die Topographie.

Dem folgend darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Geschosses, welches an einer Stelle (Oberkante Fertigfußboden) über dem natürlichen Gelände liegt, maximal 25 cm über dem natürlichen Gelände an seinem höchsten Schnittpunkt mit der Außenwand liegen.

Dies bildet auch die in diesem Bereich häufig vorkommenden Hanggeschosse ab. Gleichzeitig ist insgesamt ein Ortsbild untypisches, überhohes Herausrücken der Gebäude aus dem Gelände, insbesondere in den flacheren Bereichen, ausgeschlossen.

Durch die Zulässigkeit einer Lage 25 cm über dem Gelände, ist auch den Notwendigkeiten des Schutzes gegen Überschwemmungen in Form von Starkregenereignissen Rechnung getragen.

A.5 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Baukörper

Entsprechend der lokalen Bautradition sind die Hauptbaukörper als langgestreckte, rechteckige Baukörper – Verhältnis Breite zu Länge min. 1 zu 1,25 oder länger – auszubilden. Dies ist insbesondere mit der vorherrschenden Dachform von Belang. Aufgrund ihres untergeordneten Charakters bleiben Balkone bei der Ermittlung der Breite und Länge außer Betracht.

Auch den Hauptbaukörpern wesentlich untergeordnete Anbauten stören diesen Gesamteindruck nicht. Diese sind im Übrigen, im Rahmen von Nebengebäuden und Garagen im heutigen Ortsbild bereits weit verbreitet.

In Bereich Z bestehen im Rahmen von Sonderbauten (Beherbergungsbetriebe etc.), zum Teil größere Gebäude und Gebäudeagglomerationen, welche diesen dichten Bereich prägen. Diese bestehen, auch in Wechselwirkungen mit den vorherrschenden Satteldächern, weit überwiegend aus einer Addition langgestreckter Einzelbaukörper. Dem folgend ist in diesem Bereich auch eine Addition mehrerer dieser Baukörper zulässig. In den anderen Bereichen sind derartige „agglomerierte Baukörper“ schon aufgrund ihrer Größe fremd.

Ortsbildprägend sind horizontale, liegende Baukörper. Um diesen Gesamteindruck zu erhalten und zu schmale, hohe Häuser zu verhindern, muss die Gebäudebreite an der Firstseite mindestens das Maß der seitlichen Wandhöhe der Gebäude betragen. Die Wandhöhe ist dabei definiert als senkrechter Abstand des Schnittpunktes der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Durch die Festsetzung zu Dächern ist die Traufseite immer länger als die Firstseite. Somit ist hier eine in sich überhohe Anmutung ebenfalls ausgeschlossen.

Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser als Siedlungstypologien sind in einer gewachsenen, ländlich geprägten Gemeinde, wie Reit im Winkl, erst einmal fremd. Durch die Gestaltung der Doppel- und Reihenhausteile in einem insgesamt abgestimmten Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept sowie einem profiligen aneinanderbauen der Dächer, mit gleichem Deckungsmaterial, entsteht der Eindruck eines zusammenhängenden, einheitlichen Gebäudes. Somit kann sich auch diese, an sich fremde Bauform, in das Ortsbild einfügen.

Anbauten und Nebenanlagen

Reit im Winkl ist weitgehend durch freistehende Einzelanwesen geprägt. Diese Anwesen bestehen überwiegend aus Hauptgebäuden mit Anbauten und Nebenanlagen. Um den Gesamteindruck dieser Struktur nicht zu stören sind Anbauten und Nebenanlagen an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und diesen in der Größe unterzuordnen.

Tür- und Fensteröffnungen

Aus der lokalen, bäuerlich, handwerklich geprägten Bautradition heraus herrschen in Reit im Winkl Lochfassaden vor. Relevante Ausnahmen gibt es nutzungsbedingt lediglich in den Bereichen Z und C. Dieses wesentliche Element der Ortsgestaltung soll erhalten werden.

Bereich A und B:

Um die ortsbildprägenden Lochfassaden zu erhalten, dürfen Türen und Fenster maximal 40% der jeweiligen Gebäudefassade einnehmen. Da die „Löcher“ in den eigentlichen Fassaden den Eindruck wesentlich prägen, zählt das Maß der Fensteröffnung an der Außenseite, wobei Fenster- und Türrahmen als Teil der Öffnung zählen.

Entsprechend der traditionell verwendeten und somit ortsbildprägenden Materialien dürfen Garagentore, Außentüren und Fensterrahmen nur in Holz, in Weiß oder brauner Holzoptik ausgeführt werden.

Der aus einer bäuerlich funktionalen Tradition entstandene örtliche „Baustil“ ist von einer reduzierten, schlichten Formensprache geprägt. Dem folgend sind pro Fassade insgesamt maximal 5 unterschiedliche Fenster- und Türformate zulässig. Je Gebäude sind insgesamt 8 Fenster und Türformate zulässig. Diese relativ hoch anmutende Anzahl der zulässigen Formate ergibt sich aus einer Abwägung der heutigen Wohnansprüche und technischen Notwendigkeiten mit der oben beschriebenen reduzierten Formensprache.

Entsprechend der weiter oben ausgeführten Rahmenbedingungen für Doppel- und Reihenhäuser gelten diese auch, im Hinblick auf die zulässige Anzahl der Fenster- und Türformate, als ein Gebäude.

Ebenfalls entsprechend der lokalen Bautradition sind Fenster und Türen nur in quadratischen oder in stehenden, rechteckigen Formaten zulässig. Die Höhe der Fensterelemente darf dabei jedoch das 2,5 fache deren Breite nicht überschreiten. Es sind auch Additionen dieser Fenster zu zusammenhängenden Gesamtelementen zulässig. In Abwägung mit den heutigen Wohnansprüchen und aufgrund der untergeordneten Sichtbarkeit unter den Dachüberständen sind abweichend von diesen Regelungen Giebelverglasungen zulässig.

Über Eck- Verglasungen stehen der einheitlichen ruhigen Anmutung der Lochfassaden in Reit im Winkl entgegen. Dem folgend müssen Fenster und Türen einen Mindestabstand von 50 cm zu den Gebäudeecken einhalten. Auch hier ist das Außenmaß der Fensteröffnung relevant wobei der Fensterrahmen zur Fensteröffnung zu zählen ist.

In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen, insbesondere bei Wohnräumen nach Südwesten o.Ä. sind an einer Gebäudeecke Abstände von 0,2 m der Öffnungen zur Gebäudeecke ausreichend. Somit bleibt der grundsätzliche Charakter des Gebäudes weitgehend gewahrt.

Durch raumhohe Verglasungen in den Obergeschossen entsteht im Brüstungs- bzw. Deckenbereich ein sehr schmaler geschlossener Bereich. Dies stellt die Anmutung der Lochfassaden in Frage. Dem folgend sind raumhohe Fenster in den Obergeschossen nur in Verbindung mit Balkonen zulässig.

Weiteres wesentliches Element der vorherrschenden, traditionellen Bebauung ist eine klare Ablesbarkeit der Geschosse. Dem folgend sind geschossübergreifende Fenster nicht zulässig.

Entsprechend der handwerklichen Wurzeln der bestehenden Bautradition ist die Größe der Fensterflächen begrenzt. In Abwägung mit den heutigen Nutzungsansprüchen können dennoch etwas größere Fenster ohne wesentliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zugelassen werden. Dem folgend sind Fenstertüren ab einer Verglasungsbreite von 2,0 m in stehende Formate zu unterteilen. Sonstige Verglasungsflächen sind ab einer Verglasungsfläche von 1,5 m² in stehende Formate zu unterteilen.

Bereich C:

Im Wesentlichen sind für Bereich C die gleichen Rahmenbedingungen wie für Bereich A und B anzusetzen. In Abwägung mit den gewerblichen Nutzungen und den besonderen Nutzungsansprüchen, beschränken sich diese jedoch weitgehend auf die Obergeschosse.

Auch im Hinblick auf Fensterformate und Verglasungsgrößen sind hier, in Abwägung mit der Nutzung, geringere Anforderungen zu stellen.

Dies entspricht auch, der heute in diesen Gebieten weit überwiegend vorhandenen Gebäudegestalt.

Insbesondere sind in den Erdgeschossen z.T. auch größere Toranlagen etc. notwendig. In Abwägung mit Nutzungsaspekten sind diese nicht ausschließlich in Holz, Holzoptik oder Weiß auszuführen.

Bereich Z:

Auch in Bereich Z ist die Grundfestsetzung entsprechend der anderen Bereich.

Aufgrund der sehr umfänglichen Sondernutzungen in den Erdgeschossen (Gastronomie, Einzelhandel) sind hier jedoch andere Rahmenbedingungen zu Grunde zu legen. Insbesondere ist hier mit weiteren Fensterformaten zu rechnen.

Wintergärten

Wintergärten sind in der Bautradition von Reit im Winkl per se fremd. In Abwägung der heutigen Nutzungsansprüche mit einem angemessenen Ortsbild, können diese dennoch unter gewissen Rahmenbedingungen zugelassen werden. Vorrangiges Ziel ist dabei die wesentliche Unterordnung der Wintergärten unter die Hauptgebäude.

Dem folgend ist der Anbau von Wintergärten nur in Holz-, Glas- oder Stahlkonstruktionen und nur an einer Gebäudeseite zulässig. Um sich dem übrigen Material und Farbkanon unterzuordnen und die Wintergärten nicht zu betonen sind diese nur in Holz, brauner Holzoptik, Weiß und Grau zulässig. Es sind ausschließlich eingeschossige Wintergärten zulässig. Deren Dächer sind in Holz-, Glas- oder Stahlkonstruktionen oder entsprechend der Vorgaben zu Dächern zulässig. Wintergärten sind auf eine Breite von 50% der jeweiligen Außenwand des Gebäudes begrenzt. Sie dürfen jedoch unabhängig von der Hauslänge 5,0 m lang sein. Die Maximalbreite ist, unabhängig von der Gebäudedimension auf 10 m beschränkt. Sie dürfen eine Tiefe (senkrecht zur Fassade des Hauptgebäudes) von 3,0 m nicht überschreiten.

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung gelten die übrigen Festsetzungen zu Lochfassaden und Fenstern bei Wintergärten nicht.

Balkone und Außentreppen

Balkone sollen sich den Hauptgebäuden unterordnen. Daher dürfen sie die Vorderkante der Dachüberstände nicht überragen.

Der lokalen Bautradition folgend, sind Balkone und Außentreppen in Holz auszuführen. Dies gilt unter Abwägung mit funktionalen Aspekten (Verkehrssicherheit bei Schnee, Fluchtweg etc.) nicht für deren Bodenbeläge.

Ebenfalls im Hinblick auf die Unterordnung der Balkone ist das Verglasen von Balkonen sowie der Verschluss dieser über die bauaufsichtlich notwendige Absturzsicherung hinaus nicht zulässig. Auch durch halboffene Lamellenkonstruktionen wäre der additive Charakter der Balkone negativ beeinträchtigt. Bereich wird Teil des Hauptbaukörpers. Dem folgend sind auch diese Lamellenkonstruktionen im Bereich der Balkonvorderkante nicht zulässig.

Abweichend davon sind in Reit im Winkl traditionell so genannte Alkoven im Bereich der Giebelflächen des Daches vorhanden. In diesem Bereich ordnen sich Balkonverschlüsse als Teil des Dachbereiches der Gesamtgebäudegestalt unter. Durch die Festsetzung eines mindestens erforderlichen Öffnungsmaßes in

diesem Bereich wird die offene Anmut dieses Bereichs sichergestellt. Somit kann eine zu wuchtige Gestalt des Daches ausgeschlossen werden.

Lamellenkonstruktionen

Lamellenkonstruktionen sind nur in Ebene der Außenwand zulässig, um die ruhige Grundform der Gebäude nicht zu stören. Fensteröffnungen mit Lamellen davor sind im Ortsbild erst einmal fremd. Im Rahmen größerer Schalungsflächen werden diese jedoch in gewisser Weise Teil der Fläche und fügen sich so wieder in das übergeordnete Ortsbild ein. Dies ist jedoch auch nur bis zu einer gewissen Größe der jeweiligen Fenster der Fall.

Fassaden allgemein

Aufgrund des abweisenden Charakters und da diese Flächen dem kleinteiligen Charakter des heutigen Ortsbildes entgegenstehen, sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen, fensterlose Hausseiten unzulässig.

A.6 Dächer

Wesentliches Merkmal des Ortsbildes von Reit im Winkl sind die relativ flachen, symmetrischen Satteldächer auf allen Gebäuden. Dies soll als zentrales Element des Ortsbildes erhalten bleiben.

Bereich A und B

Dem folgend sind in den Bereichen A und B bei sämtlichen Anlagen mit einer Grundfläche über 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer (mittiger First auf dem Hauptbaukörper, Dachneigung auf beiden Seiten identisch) mit einer Neigung von 17 – 23 Grad zulässig.

Anlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für das Ortsbild weniger relevant und können daher auch andere Dachneigungen aufweisen.

Auf diesen „Hauptdächern“ untergeordneten Flächen, können auch im Detail abweichende Dachformen zugelassen werden, da diese das Ortsbild weniger beeinflussen. Vollkommen abweichende Dachformen würden jedoch auch hier den Gesamteindruck schädigen.

Folglich sind auf Garagen und Nebenanlagen sowie auf untergeordneten Dachflächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche eines Gebäudes ausmachen, auch Pultdächer und flacher geneigte Dächer zulässig. Diese Pultdächer sind entweder direkt aus dem Hauptdach zu entwickeln (abgeschleppte Dächer) oder ihr First muss an einer aufgehenden Wand des Hauptbaukörpers liegen. Auf diesen Dachflächen sind Dachneigungen von 10 bis 23 Grad zulässig.

Bereich C

Grundsätzlich gilt in Bereich C eine ähnliche Regelung wie in Bereich A und B. Jedoch bestehen hier nutzungsbedingt z.T. größere Baukörper in Form von Gebäudeagglomerationen. Der First ist entsprechend in der Mitte des jeweiligen Baukörperteils zu situieren. Die Dachneigung darf, in Abwägung mit den sonst bei den großen Gebäudetiefen entstehenden Dachhöhen, 12 bis 23 Grad aufweisen.

Auch bei den untergeordneten Dachflächen (Garagen, Nebenanlagen etc.) ist, unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen in den gewerblichen Bereichen, eine großzügigere Regelung getroffen.

Bereich Z

Hier sind grundsätzlich die Regelungen entsprechend der Bereiche A und B einzuhalten. In Bereich Z bestehen diverse Gebäude in Form von Gebäudeagglomerationen. Dem folgend ist der First mittig auf dem jeweiligen Baukörper zu situieren.

In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind für Anbauten etc. großzügigere Regelungen getroffen. Insbesondere in Zusammenhang mit den erdgeschossigen „Sondernutzungen“ (Restaurants und Einzelhandel) sind größere eingeschossige Anbauten notwendig. Durch geringere Dachneigungen kann deren Unterordnung unter die Hauptgebäude besser erreicht werden.

In allen Bereichen ist der First des Hauptgebäudes parallel zu der längeren Seite des Hauptbaukörpers oder Baukörperteils auszurichten. Dies führt insgesamt zu niedrigeren Dächern und einer besseren Einfügung der Gebäude in das Ortsbild.

Ein weiteres zentrales Element der tradierten Gebäudegestaltung in Reit im Winkl, sind umfängliche Dachüberstände. Somit sind entsprechende Dachüberstände herzustellen. Um sicherzustellen, dass gerade bei kleineren Dachflächen (Nebenanlagen Anbauten etc.) keine zu wuchtigen oder unsinnigen Situationen entstehen, sind Dachüberstände grundsätzlich erst ab Dachflächen von 5 m² notwendig und je nach Dachflächengröße in ihrer Größe gestaffelt.

In Rückgriff auf die tradierte, handwerkliche Bautradition sind im Bereich der Dachüberstände die Sparren in Holzoptik auszuführen und sichtbar zu belassen. Sie dürfen nicht verschalt werden. Auch, wenn es sich um ein Detail handelt, ist dies von wesentlicher Bedeutung für die Anmut eines Gebäudes und somit das Gesamtortsbild.

Reit im Winkl ist im Siedlungsbereich von z. T. starker Topographie geprägt und von höheren Bergen umgeben. Dies führt dazu, dass dem Ortsbild „von oben“ besondere Bedeutung zukommt. Um dem Rechnung zu tragen sind als Dachdeckungen nur rote, rotbraune oder anthrazitfarbenen Dachplatten aus Blech, Betonstein oder Ziegel, rot besandete Dachpappe, Kupferblech, rot oder rotbraun beschichtetes Metall oder Holzschindeln zulässig. Dies entspricht der speziell in Reit im Winkl gewachsenen Dachlandschaft. Glänzende Dachdeckungen sind, insbesondere aufgrund der massiv das Ortsbild störenden Blendwirkung, nicht zulässig.

Die Gebäude in Reit im Winkl sind geprägt von relativ ruhigen, einheitlichen Dächern. Um dies nicht zu verunklären sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte grundsätzlich nicht zulässig. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind technisch notwendige Kamine und Entlüftungsrohre sowie Solaranlagen, Dachflächenfenster und Luken zulässig. Diese integrieren sich aufgrund ihrer Wesensart auch in die Dächer.

Ebenfalls um einheitliche und ruhige Dachlandschaften zu erzeugen, ist je Gebäude jeweils nur ein Quergiebel zulässig. Dieser soll sich dem Hauptdach unterordnen. Dem folgend sind entsprechende Detailfestsetzungen getroffen.

Dachflächenfenster stellen grundsätzlich eine Störung der ansonsten ruhigen Dachflächen dar. Dies ist besonders für die Ansicht „von oben“ von Belang. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (insbesondere Nutzung der Dachräume) sind sie dennoch zulässig. Es sind jedoch Festsetzungen getroffen, die deren Unterordnung unter die Dachfläche sicherstellen.

A.7 Technische Anlagen

Solaranlagen sind im gewachsenen Ortsbild von Reit im Winkl erstmal fremd. In Abwägung mit der Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit der Nutzung der solaren Strahlungsenergie sollen sie dennoch zugelassen werden. Um den Einfluss der Solaranlagen auf das Ortsbild, insbesondere aus der Fußgängerperspektive zu minimieren sind entsprechende Detailfestsetzungen getroffen. Somit wird auch eine eindeutige Unterordnung dieser Anlagen gegenüber den Gebäuden und Dächern erreicht.

A.8 Außenwände

Prägender Faktor des Ortsbildes ist die Materialität der einzelnen Gebäude. Vorherrschend sind hier Putz und Holz. Dieser Materialkanon soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Untergeordnet sind auch Natursteinoberflächen vorhanden. Diese finden sich jedoch hauptsächlich in Bereich Z aufgrund der anderen Nutzungen. In den übrigen Gebieten sind sie nur vereinzelt vorhanden.

Dem folgend sind in den Bereichen A, B und C Oberflächen aus Naturstein nur mit regionalen Natursteinen mit naturbelassenen Oberflächen zulässig. Polierte oder geschliffene Oberflächen stehen der tradierten handwerklichen Bauweise entgegen. Um die Unterordnung der Flächen sicherzustellen, sind sie nur im Erdgeschoss und nur auf 20 % der Fassadenfläche dieses Geschosses zulässig.

In Bereich Z sind sie hingegen im Erdgeschoss ohne Flächenbeschränkung und in den Obergeschossen auf bis zu 5% der Fläche zulässig. Hier ist durch die unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel, Gastronomie etc.) häufig ein Sockelgeschoss ausgeführt.

Glasbausteine stehen ebenfalls der tradierten handwerklichen Anmutung der Gebäude entgegen und sind demnach nicht zulässig.

Gerade im Winter sind Sockelbereiche z.T. besonders beansprucht. Dies ist insbesondere durch den Winterdienst, auf befestigten Flächen, direkt an den Gebäuden der Fall. In Abwägung der praktischen Belange mit dem Ortsbild, darf hier der Sockelabsatz von Gebäuden bis maximal 50 cm ab Oberkante des realisierten Geländes auch mit anderen Materialien und gedeckten Farben, als in den übrigen Bereichen ausgeführt werden.

A.9 Farbgebung

Das Ortsbild von Reit im Winkl ist durch eine relativ homogene Farbgebung und Materialität geprägt. Somit entsteht ein einheitliches, unaufgeregtes Ganzes, in welchem sich das einzelne Gebäude zurücknimmt. Dies soll erhalten bleiben. Dem folgend sind Putzflächen weiß zu streichen und Holzflächen sind entweder zu belassen oder hell- bis mittelbraun zu lasieren.

Akzente werden in diesem Gesamtbild durch untergeordnete, farbige Elemente wie Windbretter oder Fensterläden ermöglicht. Diese sind auch in anderen Farben zulässig. Um Störungen zu vermeiden sind hier jedoch nur gedeckte Farben zulässig.

Darüber hinaus sind bereits heute diverse Gebäude mit Farbabsätzen um die Fenster vorhanden. Diese Fenstereinfassungen sind somit auch weiterhin zulässig.

A.10 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Stützmauern

Gerade durch die disparate Topographie ist die Einbindung der Gebäude in die Landschaft besonders wichtig für das Ortsbild. Ziel ist dabei der weitgehende Erhalt der heutigen Landschaft. Künstliche Barrieren wie Stützmauern, sollen auf ein unbedingt für die Nutzung der Grundstücke notwendiges Minimum beschränkt werden. Durch ihre Materialität sollen sie als ein Teil des Geländes wahrgenommen werden.

Bereich A und C:

In diesen Bereichen liegt eine relativ flache Topographie vor. Stützmauern sind nur in sehr untergeordnetem Maße z.B. im Zusammenhang mit der Erschließung notwendig. Dem folgend sind sie nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Bereich B:

Hier liegt eine steilere Topographie vor. Dem folgend sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Durch die Längenbeschränkung der einzelnen Mauern auf 20 m, soll eine unnatürliche Terrassierung des Geländes verhindert werden. In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten von Garagen etc. ist je Garage zusätzlich eine Stützwand von maximal 8,0 m Länge und einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Bereich Z:

In Bereich Z liegt eine in Teilen stärkere Topographie vor. Der Bereich ist durch eine, insbesondere in den Freibereichen hohe Nutzungsintensität geprägt. Das Gelände ist bereits nahezu vollumfänglich anthropogen überformt.

Um diese Nutzungsintensität zu ermöglichen sind hier höhere Stützmauern erforderlich. Dem folgend sind diese bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Bepflanzung etc.

Reit im Winkl hat einen ländlichen, in die umgebende einzigartige Landschaft eingebetteten Charakter. Dem folgend sind Kies- und Schottergärten nicht zulässig.

In den Bereichen A und B sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch mit heimischen Pflanzen, Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. In den Bereichen Z und C ist dies in Abwägung mit der hohen Nutzungsdichte bzw. den ggf. notwendigen großflächigen Hofflächen etc. (Gewerbe) nicht notwendig.

Aufgrund ihres ortsfremden, hermetischen Charakters, welcher das Ortsbild wesentlich nachteilig beeinflusst, sind Hecken aus Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eiben, Kiefern und Fichten (z.B. Thuje und Kiefer) nicht zulässig.

A.11 Einfriedungen

Reit im Winkl zeichnet offene Straßenräume aus. Einfriedungen treten hier im Hinblick auf das Ortsbild nur untergeordnet in Erscheinung. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Um dies zu erreichen sind detaillierte Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Insbesondere dürfen sie eine Höhe von 1,0 m (Hecken 2,0 m) nicht überschreiten.

A.12 Außenbeleuchtung

In der Dunkelheit ist die Art der Außenbeleuchtung wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes. Durch die bestehende Topographie können darüber hinaus große Fernwirkungen entstehen. Um dem einheitlichen Ortsbild entgegenstehende Einzelakzente auszuschließen, sind für Außenbeleuchtungen nur Lichtfarben bis 3.000 K zulässig. Blinkende Beleuchtungen sind unzulässig.

A.13 Ausnahmen und Befreiungen

Unter Würdigung der jeweiligen speziellen Situation, sind insbesondere, um nicht gewollte Härten auszuschließen, Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der Baugestaltungssatzung möglich. Abweichungen können dabei nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Traunstein im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Gemeinde zugelassen werden.

A.14 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Baugestaltungssatzungen werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 BayBO geahndet.

Dies beinhaltet Geldbußen bis zu einer Höhe von 500.000 €.

B Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl vom 13.11.1992 zuletzt geändert mit Änderungssatzung vom 30.03.1998 außer Kraft.

Reit im Winkl, den 02. März 2021

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister

