

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
DER STADT BAD REICHENHALL
VOM 15.09.1992**

Die Stadt Bad Reichenhall erlässt aufgrund der Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (FN BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung:

1. Präambel

Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild der Stadt Bad Reichenhall soll durch planerische und gestalterische Maßnahmen verbessert werden. Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern. Auf Gebäude, Ensembles und sonstige bauliche und freiräumige Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung soll besonders Rücksicht genommen werden. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- 1.1 In Gebieten, in denen die geschlossene oder halboffene Bauweise vorherrscht (Innenstadt), soll die historische Baugestaltung insbesondere in Form der Grabendächer mit straßenseitigen Giebeln und in Form der Inntalbauweise beibehalten und verbessert werden (Zone I, vgl. Ziffer 15).
- 1.2 In dem etwa seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts bebauten sogenannten Kurviertel soll die vorherrschende Bebauung mit Villen aus der Gründerzeit erhalten und in zeitgemäße Formen übersetzt werden (Zone II, vgl. Ziffer 15).
- 1.3 In den an die Zonen I und II anschließenden Baugebieten, die überwiegend durch größere Wohngebiete sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet sind, ist die offene und weitgehend aufgelockerte Bauweise mit Bauformen, die der Landschaft angepasst sind, beizubehalten und zu vertiefen (Zone III, vgl. Ziffer 15).
- 1.4 Außerhalb der Zonen I, II und III wird ein Ortsbild voralpiner Prägung mit landschaftsgebundenen Bauten angestrebt (Zone IV, vgl. Ziffer 15).

2. Geltungsbereich

- 2.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Stadtgebiet.

BauV 6/9

- 2.2 Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen, gleichgültig, ob sie einer Baugenehmigung bedürfen oder nicht.

3. Verhältnis zu Bebauungsplänen

Sind in einem Bebauungsplan von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

4. Gebäudestellung und Sockelhöhe

- 4.1 Die die Straßenräume bildenden Baufluchten sind mit ihren Eigenarten (Vorsprünge, Rücksprünge, Staffelung) zu erhalten.
- 4.2 Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 4.3 In den Zonen III und IV darf die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Abweichungen können bei größeren Baukörpern zugelassen werden.

5. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 5.1 Neue Gebäude sollen nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen und von den vorherrschenden, das Ortsbild prägenden Dachformen nicht abweichen. Entscheidend ist die Höhe der den Gebietscharakter bestimmenden Bebauung, ungeachtet einzelner davon abweichender Bauten. Die Proportionen der Baukörper sind der bestehenden Bebauung anzupassen. Größere Baukörper sind durch geeignete gestalterische Mittel zu gliedern (z.B. Vor- und Rücksprünge).
- 5.2 In der Zone IV sind Hauptgebäude als liegende rechteckige Baukörper mit waagerechter Gliederung auszubilden. Das Verhältnis der Länge zur Breite soll 5 : 6 nicht unterschreiten. Der First muß parallel zur Längsseite verlaufen.
- 5.3 Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen. Sie sollen in Materialien und Farben ausgeführt werden, die mit dem Hauptgebäude harmonisieren. In den Zonen III und IV sollen Nebengebäude unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden, wenn es gestalterisch möglich ist.

6. Kniestock

Kniestöcke dürfen bei zwei- und mehrgeschoßigen Gebäuden die Höhe von 65 cm, von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachlattung, senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen, nicht überschreiten.

7. Dachform, Dachneigung

- 7.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer beidseits gleichen Neigung von 18 - 24 Grad auszubilden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 7.2 In den Zonen I und II sind als Dachformen für Hauptgebäude neben Satteldächern auch Walmdächer und Mansarddächer zulässig.
- 7.3 Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziffer 7.1 und 7.2 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung der Gebäude in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist. Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

8. Dachflächen, Dachaus- und Dachaufbauten, Quergiebel

- 8.1 Vordächer sind in der Konstruktionshöhe so niedrig wie möglich auszubilden. Bei Gebäuden mit einer Dachkonstruktion, bei der Isolierungen über den Sparren aufgebracht werden, sind alle Dachüberstände, - auch bei Dachaufbauten und Dachgauben -, durch aufgesattelte Stichsparren und Pfetten oder ähnliche Konstruktionen auf dieses Mindestmaß zu bringen.
- 8.2 Als Dacheindeckung sind Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Außerdem sind Blechdächer zulässig, und zwar je nach Dachlandschaft aus Kupferblech, verzinktem Eisenblech mit Farbansrich und aus Titanzinkblech. Andere Materialien können zugelassen oder gefordert werden, wenn es für die Anpassung des Daches an die Dachlandschaft der Umgebung erforderlich ist. Gebäude sind einheitlich mit dem gleichen Material zu decken. Unterschiedliche Materialien sind nicht zulässig.
- 8.3 Dachausschnitte sind unzulässig.
- 8.4 Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

Die Ansichtsfläche der Dachgaube muß in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen; sie darf 1,50 m² nicht überschreiten. Die höchstzulässige Außenbreite der Dachgaube beträgt 1,20 m. Auf jeder Seite des Daches darf die Gesamtlänge aller Dachgauben zusammen ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Als

Dachlänge gilt die Länge der längsseitigen Außenwand des Hauptbaukörpers. Flügelbauten, Vorbauten, Loggien, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben unberücksichtigt.

- 8.5 Liegende Dachfenster und Luken sind beschränkt zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken darf ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten.

Jedes Dachflächenfenster darf nur höchstens $0,75 \text{ m}^2$ groß sein. Sollen in eine Dachfläche mehrere Dachflächenfenster eingebaut werden, so sind gleichgroße Dachflächenfenster in gleicher Höhe einzubauen. Dies gilt entsprechend für Reihenhausanlagen. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach haben und dürfen höchstens 10 cm aus der Dachfläche herausragen. Im Einzelfall sind größere Dachverglasungen wie zum Beispiel Laternen, Atelierverglasungen und dergleichen ausnahmsweise zulässig.

Art. 45 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.

- 8.6 Bei Dächern unter 35 Grad sind Quergiebel nur zulässig, wenn die Traufe des Quergiebels nicht höher liegt als die Traufe des Hauptdaches. Kniestöcke sind bei Quergiebeln nicht zulässig.
- 8.7 Aufzugsaufbauten und sonstige technische Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 8.8 Die Farbe von Dachrinnen, Schneefangeinrichtungen sowie Abfluröhren und sonstigen Verblechungen im Dachbereich sind mit der Dachfarbe abzustimmen. Kupfer ist zulässig.
- 8.9 Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen. Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsantennen zu verwenden.

9. Außenwände

- 9.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen auszuführen. Die Holzverschalung soll möglichst mit senkrechten Brettern (z.B. überlukte Schalung oder Fugenleistenschalung) ausgebildet werden. Eine die Holzblockbauweise vortäuschende Verkleidung mit liegenden Brettern ist unzulässig.
- 9.2 Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.
- 9.3 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind fensterlose Außenwände unzulässig.

9.4 Brandgiebel sind zu gliedern und farblich zu gestalten.

9.5 Folgende Baustoffe und Ausführungsarten sind für Gebäudeaußenwände nicht zugelassen:

1. Verkleidungen aller Art, insbesondere Verkleidungen mit Platten aus Asbestzement, Beton, Waschbeton, Kunststoff, rohem oder eloxiertem Aluminium und anderem Metall. Ziffer 9.1 bleibt unberührt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) in der Zone I Verkleidungen aus Naturstein im Erdgeschoß,
 - b) in den Zonen I, II und III großflächige Plattenverkleidungen in geeigneten Formaten und Befestigungsarten sowie Bauteile aus eloxiertem Aluminium, wenn sie aus funktionellen Gründen unentbehrlich sind, sich in die Umgebung einfügen und die einwandfreie Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigen,
 - c) Holzschindeln, wenn sie mit dem Charakter der vorhandenen Bebauung nicht in Widerspruch stehen,
2. unverputztes Außenmauerwerk,
 3. Flächen aus Kunst- und Natursteinriemchen, Keramik, Glas und Mosaik,
 4. Glasbausteine,
 5. ungestrichenes Metall, ausgenommen Kupfer,
 6. Mode- und Zierputze,
 7. sonstige störende und im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung artfremde Materialien.

10. Balkone, Loggien, Terrassen und Pergolen

10.1 Für Balkone, Loggien, Terrassen und Pergolen sind die in Ziffer 9.5 genannten Baustoffe und Ausführungsarten sowie Wellasbestzementplatten und Wellkunstharzplatten nicht zugelassen.

10.2 Im Geschoßwohnungsbau, insbesondere auch bei Eigentumswohnungen, sind An-, Ein- und Aufbauten an Balkonen, Loggien, Pergolen und Terrassen wie etwa Verglasungen, Überdachungen, Verschalungen usw. nicht zugelassen.

11. Fenster

BauV 6/9

- 11.1 Durchgehende waagrechte oder senkrechte Fensterbänder sind unzulässig.
Größere Fensterflächen sind mittels Pfosten und Sprossen harmonisch und maßstabsgerecht zu gliedern. Fenster sind in der Regel als stehendes Rechteck auszubilden.
- 11.2 In den Zonen II und IV sind Fenster aus rohem und eloxiertem Aluminium und aus Metall nicht zulässig, ausgenommen Schaufensteranlagen in der Zone II.
- 11.3 An ein- und zweigeschoßigen Gebäuden sollen Fensterläden angebracht werden.
- 11.4 Rolladenkästen sind in die Außenmauer einzubauen. Sie dürfen nicht an Außenwänden oder in Fensterleibungen angebracht werden.

12. Farbe

- 12.1 Putzflächen sind in der Zone IV hell zu streichen. Im übrigen ist die Farbe mit der Umgebung abzustimmen. Aufdringliche Farbanstriche sind unzulässig.
- 12.2 Glänzende Fassadenanstriche sind unzulässig.
- 12.3 Holzteile sind im Naturton zu belassen oder hell- bis mittelbraun oder graubraun zu streichen. Ausgenommen sind Holzteile, die der Fassadenfarbe anzupassen sind (z.B. Fensterläden).

13. Markisen

Markisen müssen sich in Anordnung, Farbe und Größe harmonisch in die Fassade einfügen. An einem Gebäude dürfen nur Markisen der gleichen Farbe und Ausführungsart angebracht werden.

14. Einfriedungen

- 14.1 Einfriedungen dürfen nicht aus folgenden Materialien hergestellt werden:
 - unverputztem Mauerwerk,
 - Kunststein und Bruchstein,
 - Rohrmatten,
 - Stacheldraht,
 - Riemchenverkleidungen,

Platten aus Kunststoff oder Metall,
geschlossenen Bretterwänden.

14.2 Maschendrahtzäune sind einzupflanzen.

15. Zoneneinteilung

15.1 Die in Ziffer 1 angeführten Zonen werden wie folgt abgegrenzt:

A) Die Zone I wird von folgender Linie begrenzt:

Von der Einmündung des Gmainer Feldweges in die Berchtesgadener Straße, diese entlang bis zu deren Einmündung in die Innsbrucker Straße, längs dieser bis zur Abzweigung der Gabelsbergerstraße, diese 40 m entlang bis zur Abzweigung der Forstamtstraße, längs der Forstamtstraße bis zur Einmündung in die Spitalgasse, diese weiter in nördlicher Richtung bis zu deren Einmündung in die Bahnhofstraße, diese in südöstlicher Richtung verfolgend, dann weiter längs des Kaiserplatzes und der Max-Zugschwerdt-Straße bis zu deren Einmündung in die Heilingbrunnerstraße, längs dieser bis zur Abzweigung des Bergweges, diesen 75 m entlang, weiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 801/2 Gemarkung Bad Reichenhall bis zu deren südlichstem Punkt, von hier in gerader Linie bis zum nordwestlichsten Eckpunkt von Fl.Nr. 367/2 Gemarkung Bad Reichenhall (Gruttensteinsteig) und weiter in gerader Linie bis zum nördlichsten Punkt von Fl.Nr. 371 Gemarkung Bad Reichenhall, deren östlicher Grenze folgend bis zum Zusammentreffen mit Fl.Nr. 367 Gemarkung Bad Reichenhall (Pfannhauserweg), den Pfannhauserweg in südlicher Richtung überquerend, entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 361 Gemarkung Bad Reichenhall bis zum Pulvertrum, weiter 20 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 829 Gemarkung Bad Reichenhall, weiter längs der westlichen und südlichen Grenzen von Fl.Nr. 824 Gemarkung Bad Reichenhall zurück zum Ausgangspunkt.

B) Die Zone II wird von folgender Linie begrenzt:

Von der Einmündung der Gabelsbergerstraße in die Innsbrucker Straße, letztere entlang in Richtung Norden, die Liebigstraße überquerend, weiter entlang der Wittelsbacherstraße bis zur Einmündung der Maximilianstraße, diese 150 m entlang bis zum nördlichen Eckpunkt von Fl.Nr. 658/12 Gemarkung Bad Reichenhall, weiter in gerader Linie bis zum südlichen Eckpunkt von Fl.Nr. 659/26 Gemarkung Bad Reichenhall, weiter längs der Kurfürstenstraße in Richtung Norden bis zur Einmündung in die Loferer Straße, die Loferer Straße nach Nordosten bis zur Einmündung des Hammerschmiedweges, den Hammerschmiedweg entlang, die Traunfeldstraße entlang bis zur Einmündung in die Frühlingstraße, diese entlang bis zur Einmündung in die Bahnhofstraße, letzterer in nordöstlicher Richtung folgend bis zur Einmündung in die Münchner Allee, dieser entlang bis zur Zu-

fahrt zum Anwesen Am Münster 3, von hier in gerader Linie bis zum östlichen Eckpunkt von Fl.Nr. 6 Gemarkung St. Zeno, weiter entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen von Fl.Nr. 21 Gemarkung St. Zeno bis zur Salzburger Straße, längs der Salzburger Straße in südwestlicher Richtung zur westlichen und weiter bis zur südlichen Ecke des Karlsparkes, nun dem südöstlichen Verlauf der Gemarkungsgrenze St. Zeno folgend bis zur Richard-Wagner-Straße, entlang dieser bis zur Einmündung in die Adolf-Schmid-Straße, dieser in südlicher Richtung folgend bis zur Gemeindegrenze, entlang deren Verlauf in südlicher Richtung bis zum Bergweg, entlang des Bergweges in westlicher Richtung bis zum Zusammentreffen mit der Zone I und entlang der Nord- und Ostgrenze der Zone I zurück zum Ausgangspunkt.

C) Die Zone III wird von folgenden Linien begrenzt:

- a) Die Loferer Straße von der Einmündung des Hammerschmiedweges nach Nordosten bis zum südwestlichen Eckpunkt von Fl.Nr. 230/4 Gemarkung St. Zeno, entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 230/4 Gemarkung St. Zeno zum Dammweg, den Dammweg entlang bis zur Saalachstraße, diese weiter in südlicher Richtung bis zur Frühlingstraße, längs dieser in südwestlicher Richtung bis zur Überführung Loferer Straße, entlang der Loferer Straße in Richtung Osten bis zur nördlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 202/1 Gemarkung St. Zeno, an dessen nordöstlichen Grenze entlang bis zum Froschhamer Weg, den Froschhamer Weg entlang bis zur Kreuzung mit der Mayerhofstraße, von hier in südliche Richtung und gerader Linie bis zur Einmündung der Kirchholzstraße in den Parkplatz nordöstlich des Friedhofes St. Zeno, an der Südseite des Parkplatzes entlang bis zur östlichen Grenze des Friedhofes, entlang dieser Friedhofsgrenze in südlicher Richtung bis zum Friedhofsende, entlang der nordwestlichen Grenze der Fl.Nr. 425 Gemarkung St. Zeno bis zum südlichen Eckpunkt des Karlsparkes, entlang der Gemarkungsgrenze in südöstlicher Richtung bis zur Gemeindegrenze am Steilhofweg, entlang der Gemeindegrenze nach Süden und Westen bis zur Adolf-Schmid-Straße, dann entlang der östlichen und nördlichen Grenze der Zone II zurück zum Ausgangspunkt.
- b) Die Loferer Straße von der Einmündung der Kurfürstenstraße nach Westen und Süden bis zum Durchlauf des Weidbaches, den Weidbach in östlicher Richtung entlang bis zur Gemeindegrenze, der Gemeindegrenze nach Norden folgend bis zur Berchtesgadener Straße, längs dieser in westlicher Richtung bis zur Einmündung des Gmainer Feldweges und entlang der südlichen und westlichen Grenzen der Zone I und II zurück zum Ausgangspunkt.
- c) Entlang des westlichen Saalachufers von der Luitpold- bis zur Kretabrücke, von der Kretabrücke entlang der Staatsstraße 2101 in westlicher Richtung bis zur Nonner Straße, längs dieser nach Norden bis zum südwestlichen Eckpunkt der Fl.Nr. 932 Gemarkung Karlstein, von hier aus in gerader Linie nach Südwesten bis zur

Nordecke der Hainbuchenstraße, weiter bis zu deren südwestlichem Ende, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 100/53 Gemarkung Karlstein, dann entlang der nordwestlichen und westlichen Grenzen von Fl.Nr. 100/35 und der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 100/27, jeweils Gemarkung Karlstein, bis zur Von-Martius-Straße, die Von-Martius-Straße nach Westen bis zur Einmündung der Langen Gasse, längs dieser bis zur Einmündung in die Staatsstraße 2101, diese nach Osten entlang bis zur Kreuzung mit der Nonner Straße, die Nonner Straße nach Süden bis zur Thumseestraße, diese nach Osten bis zur Einmündung der Kiblinger Straße, diese bis zum Südtiroler Platz (Talstation Predigtstuhlbahn) und von dessen südlichem Ende zurück am westlichen Saalachufer zur Luitpoldbrücke.

- D) Die Zone IV umfaßt das restliche Stadtgebiet, das bebaut oder bebaubar ist.

- 15.2 Die unter Ziffer 15.1 beschriebenen Grenzen sind im Lageplan vom 02.09.1992 Maßstab 1 : 5000 dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und liegt im Stadtbauamt zur Einsichtnahme auf. Bei Zweifeln hat die wörtliche Beschreibung Vorrang vor den Eintragungen im Lageplan.

16. Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden. Art. 70 BayBO gilt entsprechend.

17. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Ziffer 4 mit 14 werden als Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO geahndet.

18. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss des Stadtrats: 15.09.1992
Änderung: 22.09.1999
Bekanntmachung: 05.10.1999
(ABl.Nr. 40)

