



Stand: 04.07.2024

Stadt Sonthofen

Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

Begründung

Entwurfssfassung

Auftraggeber:

Stadt Sonthofen | Stadtplanung/Stadtentwicklung/Konversion

Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen

Telefon: 08321-615-0, email: stadt@sonthofen.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Geltungsbereich.....	4
1.2	Anlass und Aufgabe	5
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)	6
1.3.2	Regionalplan	8
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	9
1.3.4	Bebauungsplan.....	9
1.3.5	Denkmäler.....	10
1.3.6	Sonstige übergeordnete Planungen und Untersuchungen.....	13
1.4	Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext	15
1.4.1	Siedlungsstruktur	15
1.4.2	Bebauung	16
1.4.3	Topographie	20
1.4.4	Erschließung und Verkehr.....	20
1.4.5	Gebietscharakter.....	20
1.4.6	Wasserwirtschaft	21
1.4.7	Ökologie.....	21
1.5	Baurechtliche Bestandssituation nach §34 BauGB	22
2	Planung.....	23
2.1	Städtebau	23
2.1.1	Räumlich-strukturelles Konzept.....	23
2.1.2	Städtebauliche Festsetzungen	26
2.2	Verkehr.....	27
2.3	Versiegelung	28
2.4	Grünordnung	28
2.5	Immissionsschutz	28
2.6	Geh- und Fahrrechte	29
2.7	Gestalterische Festsetzungen	29
3	Erhaltungssatzung	31
4	Hinweise und sonstige Fachbelange	56
Zu 1	Immissionsschutz Landwirtschaft	56
Zu 2	Immissionsschutz Kirchenglocken.....	56
Zu 4 + 5	Denkmalschutz	56
Zu 6.	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	56
Zu 7_+ 8.	Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser/Überschwemmungsgebiet.....	56
Zu 9.	Altlasten und Schutzgut Boden	59
Zu 10.	Versorgungsleitungen.....	59
Zu 11.	Freiflächengestaltungsplan	61
Zu 12.	Bauergärten	61
Zu 12.	Tiefgaragen.....	61
Zu 14.	Streuobstwiesen	61

Zu 15.	Gehölzauswahl	61
Zu 16.	Müllentsorgung	61
5.	Umweltprüfung	62
6.	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	62
7.	Anhang	63
7.1	schalltechnische Untersuchung.....	63
7.2	Sturzflutenberechnung - Fließweganalyse	63
7.3	Begründung zum Baurecht nach § 34 BauGB inklusiv Tabelle.....	63
7.4	Umweltbericht.....	63

LANDKREIS OBERALLGÄU

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“
mit integriertem Grünordnungsplan

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern 70, 71/1, 72/1, 73, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75, 75/1, 76, 77, 79, 79/1, 79/3, 80, 80/1, 81, 81/3, 81/49, 81/50, 81/65, 81/66, 83, 84, 85, 85/1, 85/3, 85/4, 85/5, 85/7, 85/8, 85/9, 85/12, 85/13, 85/14, 85/15, 85/16, 85/19, 85/20, 86, 87, 88, 88/2, 88/3, 88/4, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 98, 104, 104/2, 105, 105/1, 105/2, 106, 106/1, 107, 107/2, 107/3, 107/4, 108, 108/2, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 116/1, 117, 117/1, 117/2, 118, 119, 120, 121, 121/1, 121/2, 122, 123, 124, 124/3, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 132/2, 134, 135/2, 137 und 138 der Gemarkung Altstädten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellen die Sonthofer Straße, der Naglerweg und der Hofackerweg dar.

Im Norden endet der Geltungsbereich an der Einmündung des Töpferweges.

Die Abgrenzung im Osten bildet im Wesentlichen eine Bauzeilentiefe entlang des Weingartenweges und des Burgwegs.

Südlich wird das Plangebiet vom Malerwinkelweg abgeschlossen.

Das Gebiet umfasst einen Großteil des alten Ortskernes von Altstädten. Das Gebiet ist begrünt, erhaltenswerte Bäume wurden eingetragen. Die Bebauung befindet sich zum Teil auf einem Schuttkegel des Leybachs sowie auf der Talebene unterhalb eines leicht nach Osten ansteigenden Hanges.

1.2 Anlass und Aufgabe

In Altstädten wurden in den letzten Jahren wiederholt Althofstellen abgebrochen und dafür Ersatzbauten errichtet, die wenig mit der überkommenen Hauslandschaft zu tun haben und rein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt sind. Darunter leidet das Ortsbild insgesamt und somit auch die Authentizität des Ortes, die auch hinsichtlich des Tourismus, einem wichtigen wirtschaftlichen Standbein im Ort, von Bedeutung ist. Der Gast sucht neben der einmaligen Landschaft auch das einmalige Ortsbild, das Altstädten unverwechselbar macht.

Neben diesem Faktor geht es aber auch um den Verbleib der angestammten Bevölkerung. Durch die bisher errichteten Wohnbaumodelle mit meist maximaler Zahl der Wohneinheiten kommt es zu Verdrängungseffekten aufgrund der aufgerufenen Immobilienpreise. Daher ist es auch städtebauliches Ziel, ein verträgliches Maß an Nachverdichtung vorzugeben.

Die Stadt Sonthofen hat im Vorfeld zur Ermittlung der städtebaulichen Situation und zur Einbindung der Bürger ein Innenentwicklungskonzept, gefördert durch das Amt für ländliche Entwicklung in Auftrag gegeben, dessen Erkenntnisse nun auch planungsrechtlich verankert werden sollen. Hierzu wurden drei Arbeitskreise gegründet, die ein Leitbild entwickelt haben, nach dem sich der Ort künftig entwickeln soll. Vielfältige Maßnahmen wurden vorgeschlagen, die im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens umgesetzt werden sollen. Die Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans mit Erhaltungssatzung war mitunter eine zentrale Maßnahme, die nun angegangen werden soll. Von den Arbeitskreisen wurden auch Inhalte ermittelt und vorgeschlagen, die im Bebauungsplan Niederschlag finden sollen. Dies betrifft vor allem die ortsbildprägenden Gebäude, den Schutz der innerörtlichen Grünflächen und Obstwiesen sowie verkehrliche Maßnahmen (Umgestaltung Sonthofer Straße, Öffnung historischer Fußwege).

Der Ortskern von Altstädten liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. In diesem gibt es zahlreiche Gebäude, die um 1800 und früher erbaut wurden, die zwar nicht als Baudenkmäler eingestuft sind, aber dennoch eine hohe Gestaltqualität aufweisen und damit typisch für das dörfliche Erscheinungsbild sind. Neben einzelnen Baudenkmalern prägen diese Gebäude das Ortsbild maßgeblich. Auf Grund von Nachverdichtungen, teilweise untergenutzten Gebäudeteilen sowie Umstrukturierungen wird eine Veränderung des Ortskernes von Altstädten einhergehen. Hierbei besteht die Gefahr eines schleichenden Verlustes des prägenden Ortsbildes. Für eine Erhaltung des bestehenden Charakters des Ortskernes, der Grünflächen und Pflanzbestände sowie eine am Bestand orientierte und angemessene Nachverdichtung wurde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (gem. § 1 Abs. 3 BauGB) die Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans vom Stadtrat für sinnvoll erachtet. Die zu erwartenden Umbauprozesse sollen aber auch gestalterisch begleitet werden. Daher werden neben struktureller Vorgaben auch gestalterische Vorgaben benötigt.

Wesentliche Ziele sind laut Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2021:

- Schutz und Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, der charakteristischen Bebauungsstruktur sowie der Ensemblewirkung durch ortsbildprägende, ortstypische sowie denkmalgeschützte Gebäude
- Sicherung von innerortsverträglichen baulichen Erneuerungen und Ergänzungen im Sinne einer behutsamen ortsangepassten Nachverdichtung
- Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grünstrukturen und Freiflächenpotentialen
- Festsetzungen zum Erhalt baulicher Anlagen nach § 172 BauGB „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebauliche Gestalt“
- Schaffung eines qualitativen Straßenraumes mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen.

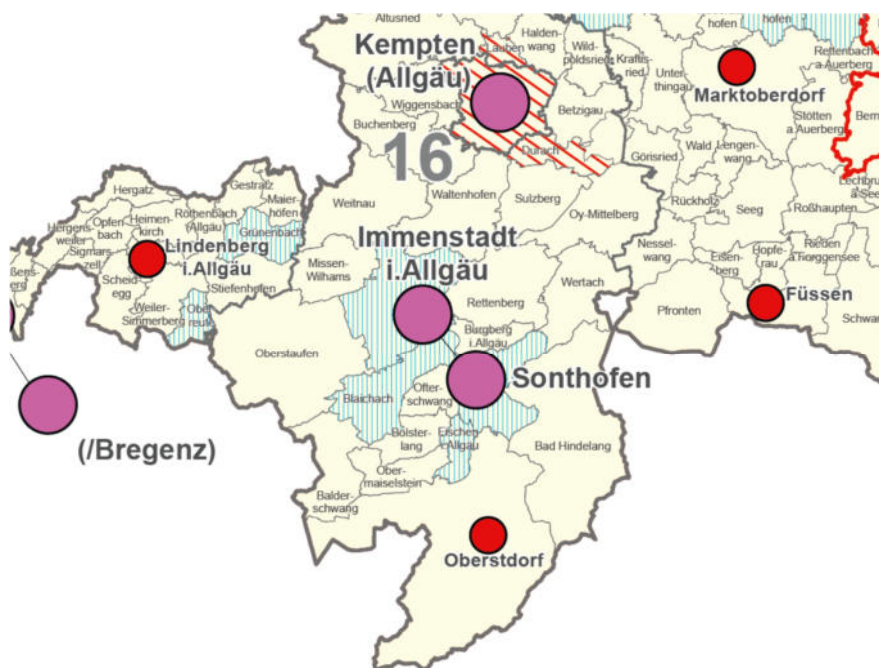
Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind nicht erforderlich, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

In der Strukturkarte des neuen Landesentwicklungsprogrammes (Teilfortschreibung 2023) ist die Stadt Sonthofen zusammen mit Immenstadt als Oberzentrum eingetragen. Damit kommt der Stadt Sonthofen die Aufgabe zu, für die Stadt und die Umgebung ein bestimmtes, differenziertes Angebot hochspezialisierter Bedürfnisse der Bevölkerung nach Waren und Diensten zu befriedigen.

Altstädten liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



Violett = Oberzentrum, rot = Mittelzentrum

Quelle: Bayerische Staatsregierung (2023): Landesentwicklungsprogramm, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL [abgerufen am 12.06.2024].

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) werden Ziele (Z) genannt, die in Altstädten berücksichtigt werden sollen so z. B. unter

3.2 (Z):

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bestandteil des LEP ist auch der Alpenplan.

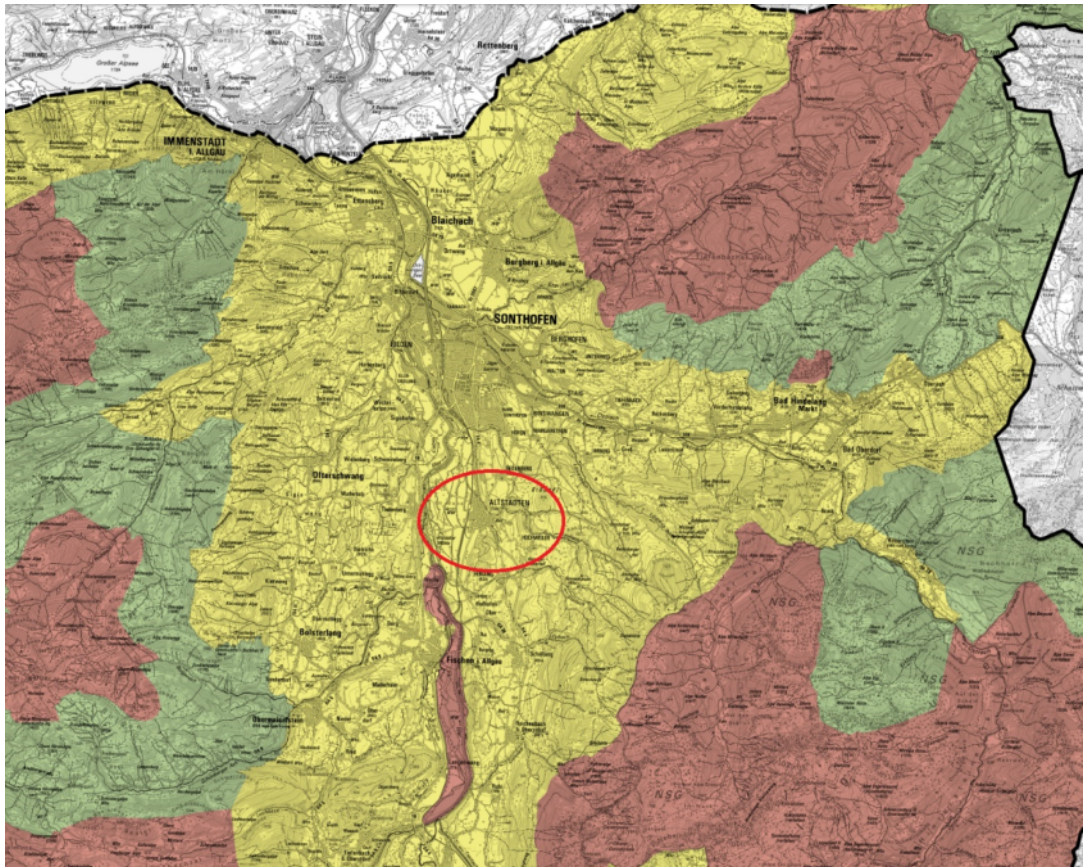
Im Alpenplan (Stand: 01.01.2020) liegt Altstädten in der Zone A.

Im Landesentwicklungsprogramm ist unter 2.3.4 in Zone A des Alpenplans ebenfalls ein Ziel (Z) vorgegeben:

(Z) In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

Unter 2.3.3 Alpenplan des LEP sind Grundsätze (G) genannt, die ebenfalls berücksichtigt werden sollen:

(G) Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie - Seilbahnen und Liften, soweit sie dem öffentlichen Verkehr dienen, - Ski-, Grasski- sowie Skibobabfahrten, Rodelbahnen und Sommerrutschbahnen, - öffentlichen Straßen sowie Privatstraßen und Privatwegen, mit Ausnahme von Wanderwegen, und - Flugplätzen (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) soll so geordnet werden, dass - ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben, - die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und - der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt.

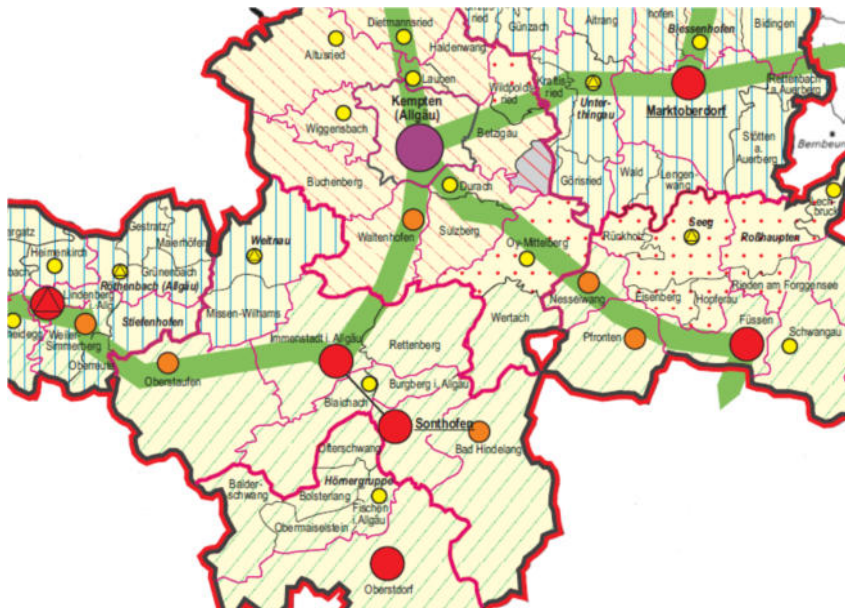


Gelb= Zone A, grün = Zone B, rot = Zone C

Quelle: Quelle: Bayerische Staatsregierung (2019): Landesentwicklungsprogramm, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL [abgerufen am 12.07.2023].

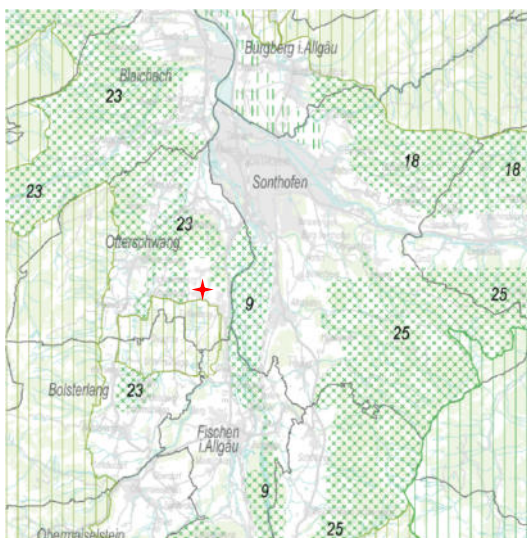
1.3.2 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplans der Region Allgäu (16) liegt Altstädten im Alpengebiet, Sonthofen gilt zusammen mit Immenstadt zwischenzeitlich als Oberzentrum, im Regionalplan ist hier noch der alte Kartenstand abgebildet (Mittelzentrum).

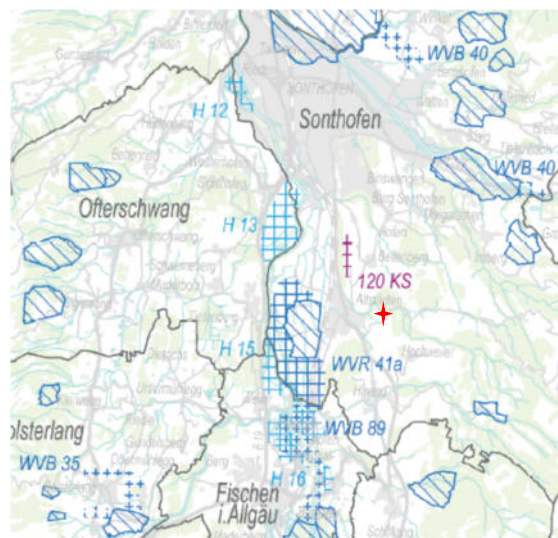


Auszug Karte 1, Raumstruktur, Regionalplan Allgäu, violett = Oberzentrum, rot = Mittelzentrum
 Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu (2008): Regionalplan der Region Allgäu (16),

Im Westen grenzt Altstädten an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Illerschlucht nördlich Kempten und Illertal zwischen Kempten und Oberstdorf“, sowie an das Vorranggebiet für Wasserversorgung (WVR Nr. 41a) und ein Wasserschutzgebiet an. Nordöstlich von Altstädten ist ein Vorranggebiet für den Abbau von Kies/Sand festgesetzt.




Auszug Regionalplan,
 Karte 3 Natur und Landschaft



Auszug Regionalplan,
 Karte 2 Siedlung und Versorgung

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

 Vorranggebiet für Wasserversorgung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes Region Allgäu, zudem handelt es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden innerörtlichen Gebietes.

1.3.3 Flächennutzungsplan



Der rechtsgültige Flächennutzungsplan datiert vom 22.10.2002 und wurde von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg erarbeitet.

Laut nebenstehend abgebildetem Flächen-nutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Innenbereich und ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Quelle: Stadt Sonthofen (2023): Flächennutzungsplan, <https://www.stadt-sonthofen.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>, [online], URL [abgerufen am 12.07.2023].

1.3.4 Bebauungsplan

Die überwiegende Zahl der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans befinden sich in Privatbesitz.

Gemeindliche Flächen sind neben Straßen und Gehwege auch öffentliche Parkplätze am Anger und an der Sonthofer Straße, sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Tourismusbüro, Vereinsräumen, Saal und Gastronomie (Flurnr. 118). Im Anschluss daran befindet sich eine Grünfläche, welche künftig als Dorfplatz genutzt werden soll (Flurnr. 81).

Darüber hinaus ist die Ortsdurchfahrt OA 4 zu nennen, welche sich im Eigentum des Landkreises befindet.

Es handelt sich hier um einen bestehenden Ortskern mit vergleichbar hohen Grundflächenzahlen. Der Bebauungsplan dient daher vor allem der Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz in den Wirtschaftsteilen ehemaliger Bauernhöfe sowie der geregelten Nachverdichtung und der untergeordneten Baulückenschließung. Eine zusätzliche großflächige Versiegelung ist damit nicht verbunden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt somit nicht der Genehmigung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht sowie frühzeitiger und förmlicher Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde kein Ausgleichsflächenbedarf festgestellt, da die möglichen Eingriffe aufgrund von § 34 BauGB bereits vorher zulässig waren und es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt.

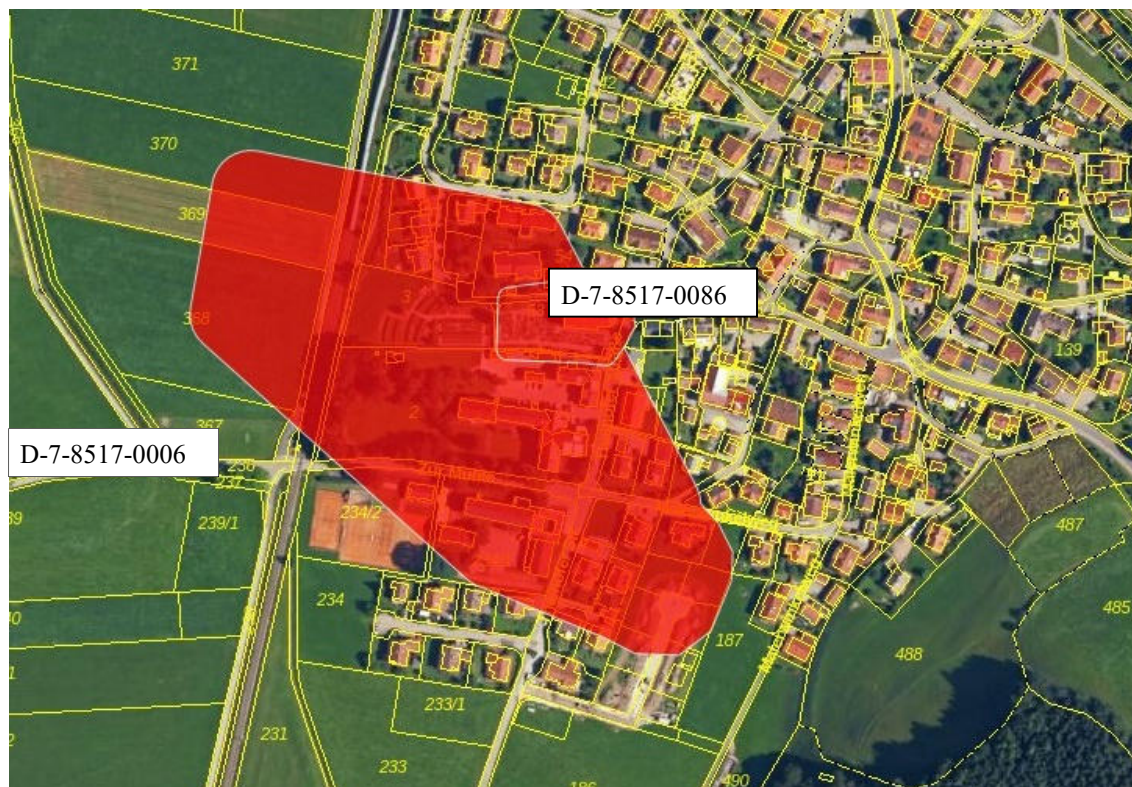
Ein Grünordnungsplan wird integriert.

1.3.5 Denkmäler

Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege

Bei Vorhaben im Bereich Kirche/ Hofackerweg ist auch die Bodendenkmalpflege zu würdigen, (Einholen einer denkmalpflegerischen Erlaubnis mit Grabungsgebot).

Hier befindet sich das Bodendenkmal D -7-8527-006 „Siedlung der Bronzezeit, Gräber des frühen Mittelalters“, sowie das Bodendenkmal D-7-8527-0086 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Altstädten“.



Quelle: Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2023): BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, [online], URL [abgerufen am 12.07.2023].
Rot = Lage der Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb der roten Schraffur.

Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmäler

Quelle: Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege (2023): Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, [online], URL [abgerufen am 12.07.2023].

Folgende Baudenkmäler sind im Bereich des Geltungsbereiches aufgelistet:

D-7-80-139-19

Am Anger 9-9a

Ehemaliges Bauernhaus,
zweigeschossiger verputzter
Blockbau mit flachem Satteldach,
reichem Fachwerkgiebel und
gedrehten Bügen, im Kern um
1547/48 (dendro.dat),
Wirtschaftsteil verändert.



D-7-80-139-21

Beilenberger Straße 2

Bauernhaus, Mittertennbau,
zweigeschossiger z. T. verschindelter
Blockbau mit flachem Satteldach, 1.
Drittel 19. Jh.



D-7-80-139-22

Beilenberger Straße 4

Bauernhaus, zweigeschossiger,
verputzter, zweifach vorkragender
Blockbau mit flachem Satteldach,
Fachwerkgiebel, Weberkeller und
Längstenne, im Kern noch 1. Hälfte
16. Jh.



D-7-80-139-23

Bergweg 2

Wohnteil eines ehem. Bauernhauses,
zweigeschossiger verputzter
Blockbau mit flachem Satteldach und
geschnitzten Bügen, im Kern 2.
Hälfte 18. Jh.



D-7-80-139-26

Weingartenweg 6

Wohnteil eines ehem. Bauernhauses,
zweigeschossiger verschindelter Blockbau
mit flachem Satteldach, 2. Hälfte 18. Jh.



D-7-80-139-28

Wegkapelle St. Anna, syn. Straßenkapelle,
Rechteckbau mit Satteldach, Ende 18. Jh.; mit
Ausstattung.



D-7-80-139-29

Sühnekreuz, Sandstein, bez. 15(?)63;
im Ort an der Straße nach Sonthofen.

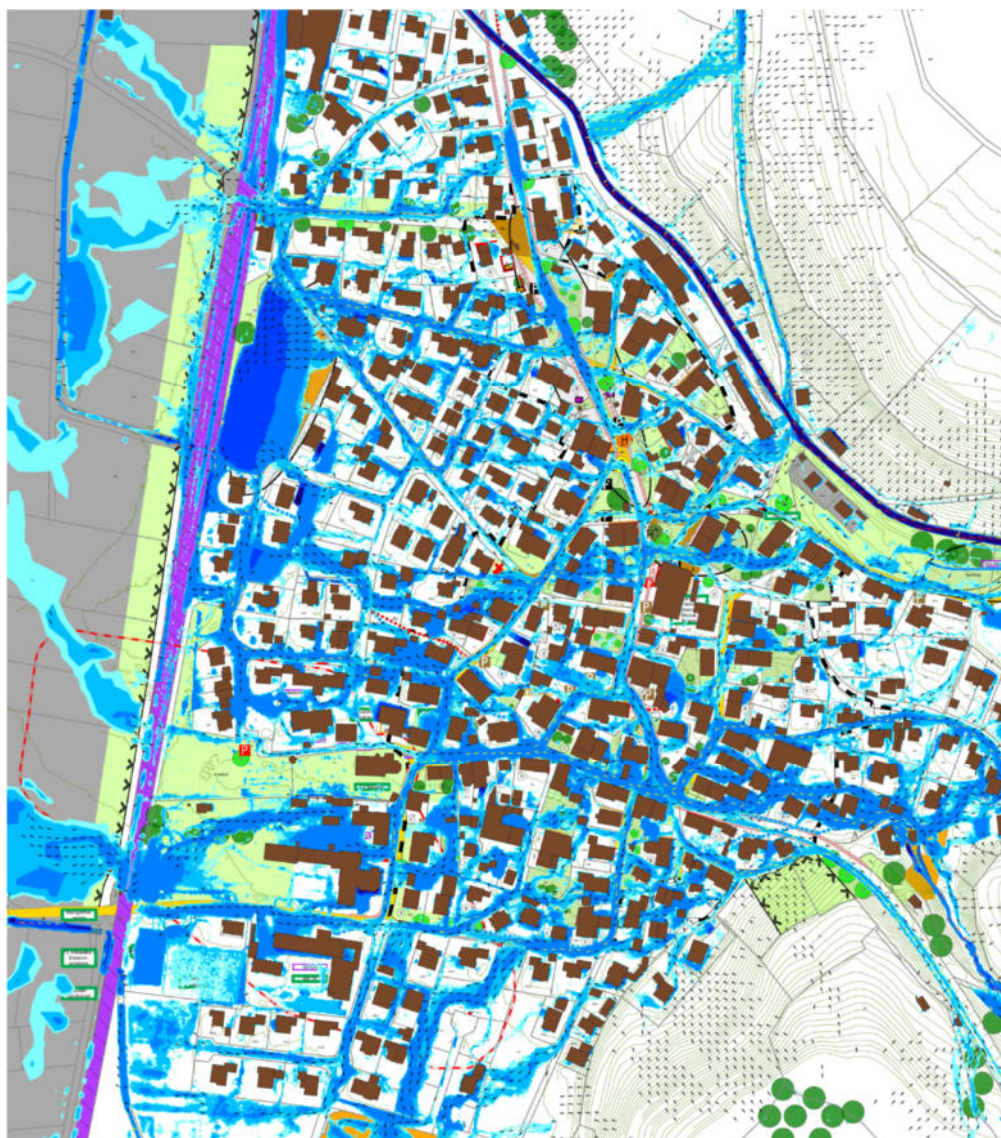


1.3.6 Sonstige übergeordnete Planungen und Untersuchungen

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.

Starkregen / Wildabfließendes Wasser

Im Auftrag der Stadt Sonthofen wurde 2023 vom Ingenieurbüro Kokai GmbH, Weilheim eine Sturzflutenberechnung für den Ortsteil Altstädten durchgeführt. Ermittelt wurde das wild abfließende Oberflächenwasser bei einem hundertjährigen Starkregenereignis (T100) im Siedlungsgebiet. Die hydraulischen Berechnungen zeigen eine Betroffenheit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hauptabflussstränge verlaufen entlang des Straßenzugs Hinanger Straße/Pfarrstraße im Süden sowie des Straßenzugs Weingartenweg/Bergweg nach Westen. Näheres ist dem Untersuchungsbericht im Anhang zu entnehmen.



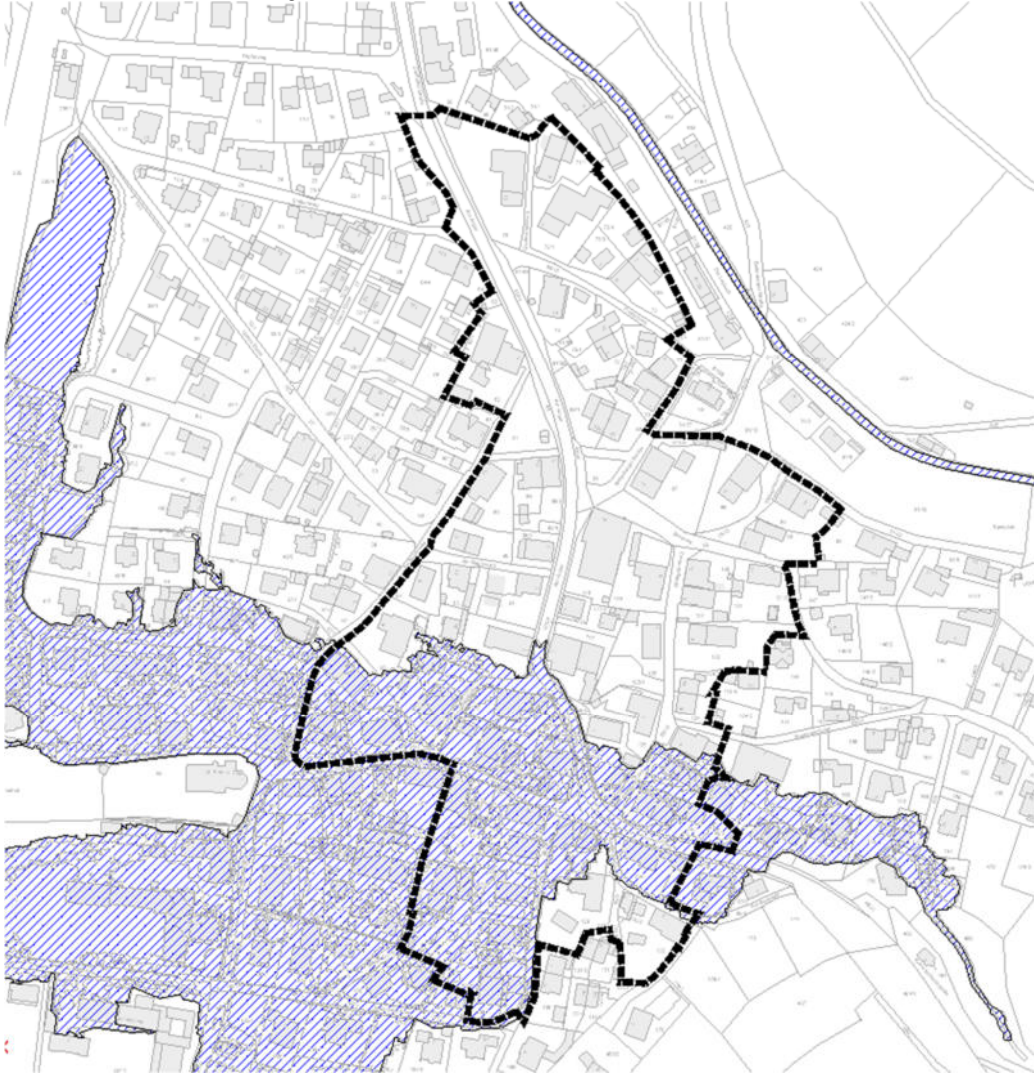
Wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignis (T100) im Ortsteil Altstädten (Ingenieurbüro Kokai GmbH 2023)

Wildbachgefährdungsbereich

Für die Wildbäche und Gewässer 3. Ordnung in Altstädten wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten 2023/2024 Überschwemmungsgebiete für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) ermittelt. Der innerhalb des Siedlungsgebietes verrohrte Dorfbach ufer beim Einlauf in das Rohr im Südosten von Altstädten aus.

Das Überschwemmungsgebiet betrifft den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine wasserrechtliche Sicherung als Wildbachgefährdungsbereich ist noch nicht erfolgt.

Die betroffenen Flächen sind als faktisches Überschwemmungsgebiet zu werten. Bauvorhaben innerhalb des Gebiets sind hochwasserangepasst auszuführen und dürfen den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern.



Überschwemmungsgebiet Dorfbach Altstädten (HQ100), (Wasserwirtschaftsamt Kempten 2024)

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur

„Urkataster“

Beim ersten Blick auf den Extraditionsplan von 1818 sind nur verdeckt klare Strukturen zu erkennen.

Für die Siedlungsentwicklung sind zunächst Wegeverbindungen ausschlaggebend.

Da bereits eine Vorgängersiedlung im Bereich der Kirche bekannt ist, dürfte die T-förmige Kreuzung an der Kirche sehr alt sein (Thalhofen - Sonthofen, Abzweig Kirche – Hinang). Zur Abkürzung dürfte dann sehr bald die Straße von Hinang nach Sonthofen entstanden sein, an denen sich auch zwei Gastwirtschaften mit Braugerechtigkeit entwickelt haben.

Bei den Bereichen um den heutigen Anger handelte es sich damals noch um Allmendeflächen, die erst später nach und nach an Private verkauft wurden.

In einer späteren Ausbaustufe dürfte dann wohl als Ortserweiterung der Weingartenweg und der Malerwinkelweg hinzugekommen sein.



Auszug Extraditionsplan um 1818

Der Allgäuer Einfirsthof ist üblicherweise mit dem Wohnteil nach Osten und mit der Scheune nach Westen ausgerichtet. In Altstädten weicht diese Ausrichtung öfters von dieser Regel ab. So sind die Wohngiebel entlang der Ortsdurchfahrt und im Weingartenweg gedreht und wenden sich wie in Mittelschwaben üblich der Straße als sozialen Raum zu. Auffällig sind auch im nördlichen Bereich die Ausrichtung der Wohngiebel nach Süden. Dies geht wohl auf die Topographie zurück, da diese auf dem „Schuttkegel“ des Leybachs errichtet sind, wurden hier die Giebel gedreht, damit die Ausrichtung nicht gegen den Hang geht, sondern zur freien Seite.

Die meisten Gebäude sind auf oder nahe der Nordgrenze errichtet.

Am Naglerweg sind nur wenige Gebäude gleich ausgerichtet; traufständige und giebelständige Gebäude wechseln sich ab. Eine klare Ausrichtung der Wohnteile ist allerdings zum Anger hin als Sozialraum festzustellen.

Die Pfarrstraße hat dagegen eher regelhafte Züge. Wie an einer Perlenkette sind die Gebäude auf der Südseite überwiegend längs der Straße aufgereiht, also gestet.

Regelmäßig ausgerichtet sind die Gebäude im Malerwinkelweg (einseitige Reihung).

Alle übrigen Bereiche sind eher als unregelmäßiges Haufendorf zu bezeichnen.

Insgesamt kann man daher Altstädten als Mischform bezeichnen, in der sich Straßenräume mit einseitigen Reihen mit haufenartig geformten Bereichen abwechseln. Aber auch diese Mischung macht einen Ortscharakter aus. Daher sollten auf jeden Fall die unterschiedlich strukturierten Bereiche in sich erhalten werden.

Lage in der Parzelle

Die Einfirsthöfe liegen in der Regel direkt oder nahe der Nordgrenze; dies entspricht also nicht dem heutigen Abstandsflächenrecht. Eine gewisse Regelmäßigkeit lässt sich ableiten.

An der Straße ist der Wohnteil angeordnet, im rückwärtigen Bereich der Scheunenteil.

Nach Süden schließt der Hofraum und nach Westen die eingezäunte Baidt oder auch Hofreite genannt, an. Die Bauern- bzw. Wurzgärten liegen meist auf der Ost- oder Südseite des Hauses an der Straße.

Auffällig ist auch die direkte Lage am Straßenraum. Hierdurch entsteht die auch heute noch vorhandene prägende städtebauliche Wirkung und das Gefühl der Zusammengehörigkeit. Jeder Hof ist Teil des Ganzen.

In den Neubaugebieten und auch bei Baulückenschließungen wird dieser Grundsatz meist nicht mehr beachtet, die Gebäude rücken vom Straßenraum ab, das Grundstück wird oft von einer hohen Hecke umgeben, die Kubatur zieht sich vom Straßenraum zurück, dies wirkt anonym und unnahbar, die Raumwirkung geht verloren.



Auszug aus dem Extraditionsplan

Zur Wahrung der Ortsstruktur und zur Erhaltung der städtebaulichen Räume ist es unabdingbar, in einem innerörtlichen Bebauungsplan Baulinien festzusetzen. Es ist auch Sorge dafür zu tragen, dass Garagen nicht an der vordersten Baulinie oder darüber hinaus errichtet werden. Bei Grenzbebauungen, die strukturell bedingt und typisch sind, ist das Abstandsflächenrecht baurechtlich für die Zukunft außer Kraft zu setzen, da es sonst bei Ersatzbauten zu einer Verzerrung des Siedlungsgrundrisses führt.

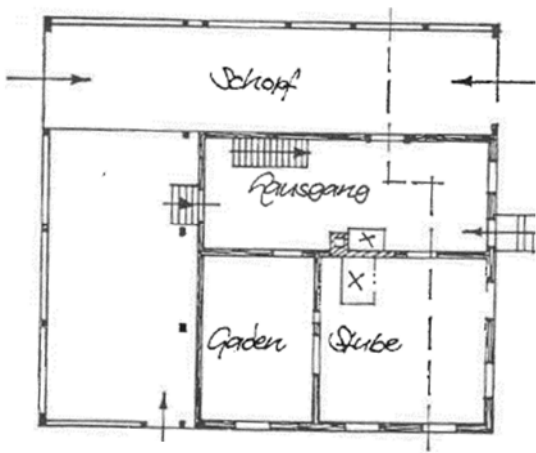
1.4.2 Bebauung

Laut Götzger sind die Häuser in Altstädten den südllgäuer Bauernhäusern zuzurechnen (Quelle: Götzger, Heinrich: Baufibel für das Allgäu und das bayerische Bodensee-Ufer (1943), Deutschland: Callwey).

Bestimmend ist hier bis Ende des 19. Jahrhunderts die Blockbauweise. Die Wände des Wohnteils wurden aus etwa 12-15 cm starken Blockhölzern von wechselnder Höhe ohne Hilfe von sogenannten Eckpfosten gefügt. Die Eckverbindung der Blockhölzer wurde als „Schloß“ oder „Strick“ bezeichnet, die Bauweise wurde „stricken“ genannt.

Ein Gebälk kannten diese gestrickten Häuser nicht, vielmehr bildete ein eingenuiteter Dielenboden die Decke, daher ist auch der Dachüberstand auf den Längsseiten geringer als bei den benachbarten Ständerbaugebieten, welche die vorgelagerten Flugpfetten auf vorkragende Deckenhölzer auflegen konnten.

Die Dächer waren als flach geneigte (18-22 Grad) Legschindeldächer ausgeführt, die Pfetten entwickelten sich als Fortsetzung aus der gestrickten Außenwand. Typisch ist daher, dass der Dachüberstand am Wohngiebel größer ist als an der Traufe und dass er am Wirtschaftsteil komplett entfällt.



Beispiel Knechtenhofen, aus Götzger, Prechter, „Das Bauernhaus in Bayern“ , München Callwey 1960

Typischer 3-Raum-Würfel zum Wohnen:

- Hausgang = „Hus“, entspricht der Flurküche mit Garten-Ausgang im Giebel oder manchmal auch auf der Traufseite
- Stube = Wohnraum mit Kachelofen
- Gaden = Kammer , Schlafräum (meist Austrag)

Dieser annähernd quadratische Dreiraumwürfel war als „gestrickter Bau“ konstruiert, bestand also aus einer Blockbauweise im Gegensatz zur „Dreiraumreihe“, die in den Ständerbohlengebieten üblich war. Die Blockbauweise zeichnete sich durch eine bessere Wärmedämmung aus, war aber auf die Wohnräume und den Stall reduziert. Die restlichen Bestandteile des Gebäudes waren aus einfachem Holzfachwerk mit senkrechter Verschalung gefertigt.

Entlang der Traufe wurde wohl als Erweiterung im 17. und 18. Jahrhundert sehr oft seitlich ein Längs-Schopf angebaut. Hierdurch entstand eine grundsätzliche Asymmetrie in der Giebelgestaltung (Toröffnung).

Ursprünglich stand der Stall noch getrennt vom Wohnhaus, wie hier im Beispiel zu sehen. In der Seitenansicht kann man diesen Aufbau sehr gut erkennen. Wichtige Details sind die Ausformung der gestrickten Wand zum Pfettenauflager und der verkröpfte Übergang zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß. Die Verkröpfung von Erdgeschoss zu Obergeschoss hatte neben dem Raumgewinn und der Wasserabweisung sicherlich auch dekorativen Hintergrund (Verzierung mit Zahnschnitts, waagerechte Unterteilung der Fassade)



Beispiel Verkröpfung EG zu OG, Hopferbach, abgängig



Die Verschmelzung von Wohnen und Stall unter einem Dach, 16.-18. Jhdt.

„Gestrickte“ Ställe wurden in einen Einfirsthof integriert. Dazwischen lag die ungeheizte Tenne.



Bergweg 2

Später wurden die Ställe mit Bruchsteinmauerwerk aus Sandstein gefertigt.



Beilenberger Straße 1

Der Anbau von Schöpfen zur Unterbringung von Ernte und Fahrzeugen, 18. – 19. Jhdt.

Zur Vergrößerung der Gebäude wurden gerne ein Längsschopf oder auch ein Hakenschopf (teils mit Altane) auf der Südseite angebaut.

Hakenschöpfe sind jedoch kaum noch erhalten und Längsschöpfe wurden gerne zur Wohnraumerweiterung oder zum Einbau einer Austragswohnung genutzt.

Am Naglerweg 11



Fenstergestaltung



In der Detailschicht sollte noch kurz auf die typische Fenstergestaltung eingegangen werden.

Das Beispielbild zeigt ein leicht stehendes Fensterformat mit Setzholz und Kämpfer. Sämtliche Fenster waren mit Fensterläden ausgestattet.

In der Flurküche daneben ist noch die ältere Fenstergeneration mit sogenannten Ruckerfenstern erhalten.

Bergweg 2

Entwicklung im 19./20. Jahrhundert

Ende des 19. Jahrhunderts entstehen an allen Höfen Widerkehre mit Hochfahrten und Dachaufsteilungen, d. h. das ursprünglich flach geneigte Dach wird stark zurückgedrängt.

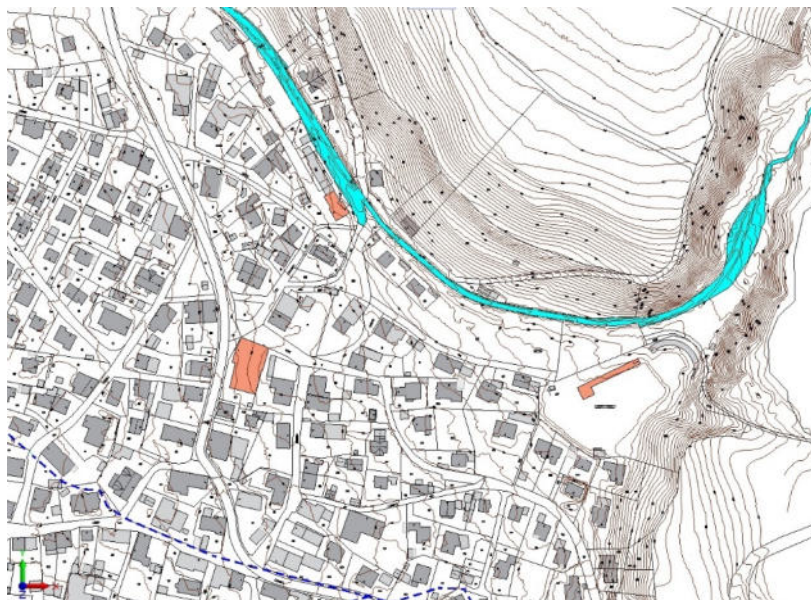
Dominiert wird das Ortsbild nach wie vor von den überkommenen Haustypen und Bauformen aus der landwirtschaftlichen Entwicklung, die aber zwischenzeitlich stark von Wohnnutzung überprägt sind und unterschiedlichste Erhaltungszustände aufweisen.

Eine Überlagerung mit der aktuellen Flurkarte zeigt eine starke Expansion der Wirtschaftsteile im 19. Jahrhundert. Die Struktur der Wohngiebel und deren städtebauliche Stellung ist jedoch noch weitgehend unverändert.

1.4.3 Topographie

Der Verlauf der Höhenschichtlinien zeigt auf, dass sich Altstädten auf dem Schuttkegel des Leybachs entwickelt hat.

Dies bedingt eine leichte Hangsituation, die sich entlang des Freibadweges verstärkt. In diesem Bereich orientieren sich einige Höfe senkrecht zum Hang.



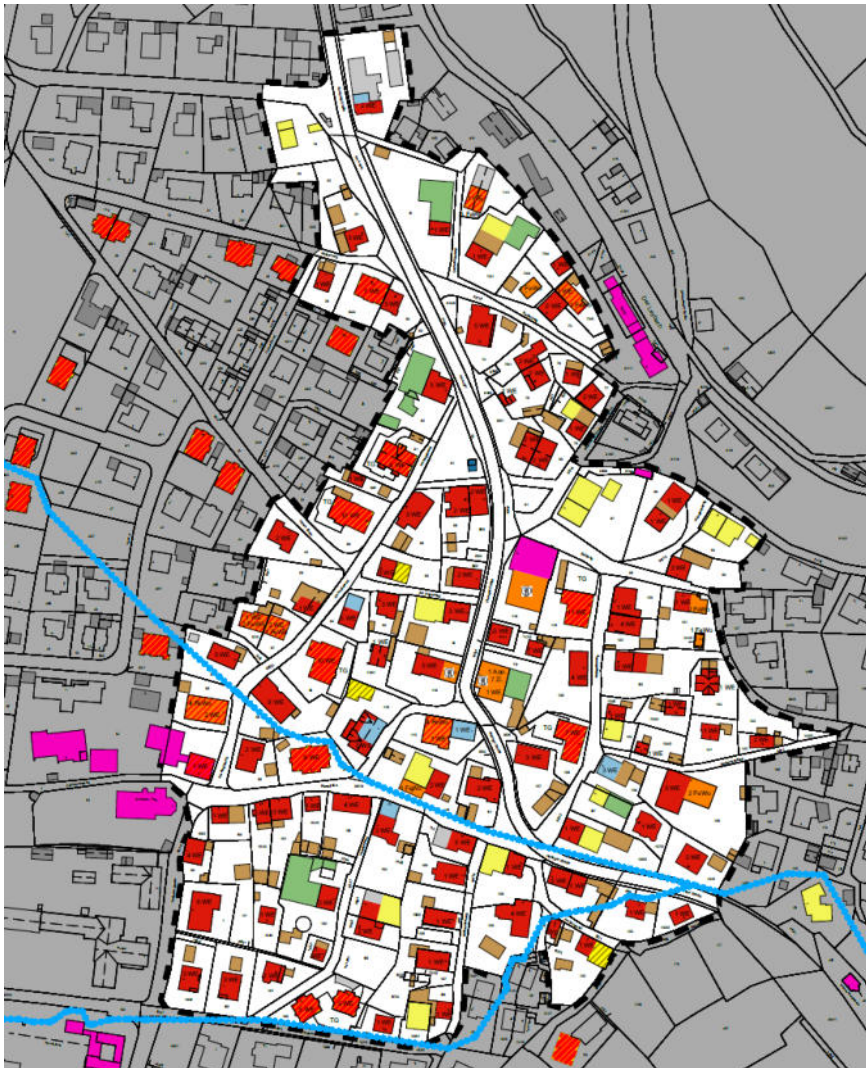
Überlagerung Höhenschichtlinien

1.4.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Straßengrundabtretungen sind nicht erforderlich. Allerdings ist es für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erforderlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eintragen zu lassen. Das Plangebiet wird sehr stark von der Kreisstraße OA4 und dem darauf ablaufenden hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Die Kreisstraße weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 4.800 KFZ auf (Straßenverkehrszählung 2021). Dies führt zu erheblichen Emissionen wie Lärm, Ruß und Abrieb sowie zu Gefährdungen von Fußgängern und Radfahrern.

1.4.5 Gebietscharakter

Der Bereich ist noch von Landwirtschaft (grün) geprägt, insbesondere gehen auch aufgegebene Betriebe noch der Arbeit in der Forstwirtschaft nach. Zwei aktive Landwirte befinden sich noch innerhalb des Planbereiches. Daneben existieren aber auch kleinere Gewerbebetriebe (grau), Einzelhandelseinrichtungen (blau) und Dienstleister sowie Gastronomie (orange). Der Schwerpunkt liegt auf der Wohnfunktion (rot). Demnach entspricht dies am ehesten dem Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebietes.



Analysekarte zu Gebäudenutzungen aus dem Innenentwicklungskonzept

1.4.6 Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sind insofern betroffen, da sich im Plangebiet der ehemals offen geführte Dorfbach befindet, der auf voller Länge verrohrt wurde. Vor allem an den Einlaufschächten bedarf es einer Ertüchtigung. Innerhalb des Ortes ist der Bach nicht mehr erlebbar.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist bei einem hundertjährigen Hochwasser des Dorfbachs betroffen. Zudem fließt bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser im gesamten Ortsgebiet wild ab (siehe Punkt 1.3.6).

1.4.7 Ökologie

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes vor allem mit größeren und kleineren Obstwiesen vorhanden, welche nur punktuell noch erhalten sind. Charakteristische Einzelbäume und Gehölzgruppen wurden kartiert und im Bebauungsplan zur Erhaltung gekennzeichnet. Durch den hohen Versiegelungsgrad sind nur noch wenige zusammenhängende Gartenstrukturen erhalten.



Blick vom Weingartenweg Richtung Leybach

1.5 Baurechtliche Bestandssituation nach §34 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bisher das Baurecht nach § 34 BauGB, da es sich um einen bereits bebauten Ortsteil handelt.

Dies bedeutet, dass bisher alle Bauvorhaben zulässig waren, solange sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. (vgl. §34 BauGB)

Um Abweichungen des bestehenden Baurechts nach §34 BauGB von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans abzugleichen, wurde eine Bewertung des Bestands für den Geltungsbereich durchgeführt, in welcher auch das fiktive Baurecht nach §34 BauGB mit Hilfe von Referenzgebäuden berechnet wurde. Deutliche Unterschiede zwischen diesem fiktiven Baurecht und den Festsetzungen im Bebauungsplan wurden entsprechend begründet.

Die Begründung zur Bestandsbewertung und zu Abweichungen im Bebauungsplan ist in der Anlage 3 textlich und tabellarisch dargestellt.

2 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept



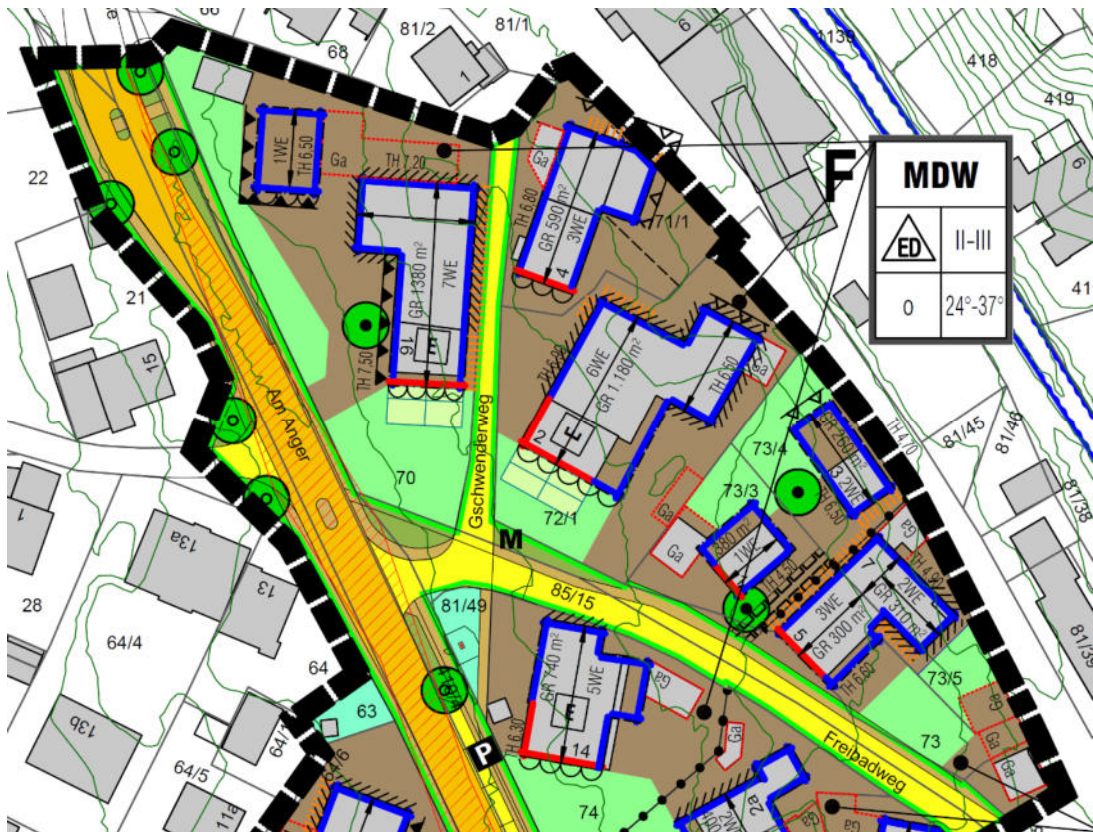
Auszug Bebauungsplan, Ausschnitt Süd

Zunächst besteht das städtebauliche Ziel, die bestehende Siedlungsstruktur in ihrer Vielgliedrigkeit zu wahren. Hierbei wechseln sich Bereiche mit regelhaften Zügen und Bereiche mit haufenartiger Struktur ab. Regelhafte Züge hat z. B. der Malerwinkelweg mit seiner einseitigen Zeilenbebauung oder auch der Beginn des Weingartenweges. Eine haufenartige Struktur liegt im Naglerweg vor, sowie auch im Bereich Freibadweg.



Auszug Bebauungsplan, Ausschnitt Südwest

Klare Ausrichtungen herrschen auch im Bereich Gschwenderweg vor, sämtliche Wohngiebel richten sich zum Freiraum, dem ehemaligen Anger, aus. Dies hängt sicherlich auch mit der Topographie zusammen, da hier das Gelände zum Leybach hin stark ansteigt.



Auszug Bebauungsplan, Ausschnitt Nord



Auszug Bebauungsplan, Ausschnitt Mitte

In den flacheren Bereichen wie am Anger und in der Hinanger Straße herrscht, wie im Allgäu üblich, die Ausrichtung der Wohngiebel nach Osten vor. Auch dies erzeugt eine gewisse Regelmäßigkeit.

Diese Ausrichtung findet ihre Fortführung in den Malerwinkelweg.

Besonders erwähnenswert ist der städtebauliche Raum, der von den beiden Baudenkmalen am Bergweg gebildet wird. Dieser platzartige Raum, durchsetzt mit Obstwiesen, wird im Osten von drei Gebäuden eingerahmt, die wiederum den Wohngiebel zum Freiraum aufweisen und den historischen Bereich abschließen.



Auszug Bebauungsplan, Ausschnitt Nordost

Zur Tradierung des überkommenen Siedlungsgrundrisses muss allerdings erst eine Möglichkeit geschaffen werden, im Falle von Ersatzbauten wieder Grenzbebauungen zuzulassen, da oftmals typische Grenz- bzw. grenznahe Bebauungen vorliegen.

Das Baugesetzbuch räumt hier mit § 9 (1) 2.a die Möglichkeit ein, im Falle von städtebaulicher Eigenart von den im Bauordnungsrecht üblichen Abstandsflächen abzuweichen. Diese städtebauliche Eigenart liegt hier in bestimmten Bereichen vor, da das Siedlungsmuster in regelmäßigen Abständen wiederkehrt.

Generell werden über Baugrenzen einzelne Baufenster festgesetzt, um nachbarschützend bestehende Orientierungen und Blickbeziehungen der bestehenden Gebäude aufrecht zu erhalten. Dies ist auch im Sinn eines möglichen Abflussverhaltens im Falle von Starkregenereignissen. Bei durchgezogenen Baugrenzen kann es leicht zu riegelartigen Bebauungen kommen, dies soll hier bewusst unterbunden werden.

Zur Beibehaltung charakteristischer Baufluchten innerhalb des Straßenraumes werden zusätzlich Baulinien eingezogen, für die bei unmittelbar straßenständigen Gebäuden eine Schwankungsbreite von bis zu 1,0 m Breite Richtung Privatgrundstück festgelegt wird, um bei grenznahen Bauten noch eine gewisse Flexibilität zu haben. (Salzeintrag, Mechanische Beschädigung, Höhenlage zur Straße)



Zur Siedlungsstruktur zählt auch maßgeblich die Festsetzung der Firstrichtungen. Daher werden für Ersatzbauten und Lückenschließungen Firstrichtungen festgesetzt, je nachdem zu welcher Siedlungsstruktur der jeweilige Teilbereich zuzurechnen ist.

Von städtebaulicher Bedeutung ist auch die Freihaltung von Sichtachsen und Räumen (z.B. Bereich Am Anger) sowie der Erhalt und die Aufpflanzung von Obstwiesen.

Auszug Bebauungsplan, Ausschnitt Am Anger

Die nur noch punktuell vorhandenen ortsbildprägende Grünstrukturen und Freiräume sind aus städtebaulichen Gründen unbedingt zu erhalten, deshalb sind in der Planzeichnung private Grünflächen festgelegt, welche von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Noch punktuell bestehende Obstwiesen sollten weiter als Streuobstwiese gepflegt und teilweise erweitert werden. Hierzu werden Pflegeempfehlungen gegeben.

Die Bauräume werden vorwiegend bestandsbezogen gesetzt, um die städtebauliche Struktur zu erhalten. Durch die bereits relativ dichte Bebauung sind nur geringe Erweiterungen möglich. Ein

Nachverdichtungspotenzial besteht insbesondere durch die Nutzung ehemaliger Wirtschaftsteile als Wohnraum. Zusätzliche Bauräume wurden aus städtebaulichen Gründen nur im Einzelfall und untergeordnet ausgewiesen.

2.1.2 Städtebauliche Festsetzungen

In der Satzung wurden in Teil B Festsetzungen zum Städtebau getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu B 1. Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dem wird auch mit dem Nutzungscharakter „Dörfliches Wohngebiet“ entsprochen. Da nur mehr 3 landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern vorhanden sind und die meisten Hofstellen mit Wohnnutzung im Laufe der letzten 20 Jahren aufgefüllt wurden, wäre die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht mehr gerechtfertigt.

Allerdings wird die in § 5a Abs. 3 Nummer 3 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ ausgeschlossen, da sich dies aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht anbietet und zudem das gewachsene Ortsbild schwer beeinträchtigen würde.

Wohnnutzungen sollen vorrangig dem dauerhaften Wohnen dienen. Der Wohnbedarf in Sonthofen zeigt sich u.a. darin, dass die Stadt Sonthofen seit 2022 durch die Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen ist. Ferienwohnungen nach §13 a BauNVO werden daher nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

zu B 2.1 Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Die Grundflächen werden für jedes Grundstück einzeln festgesetzt (siehe Planzeichnung sowie Tabelle in Anlage 3) und orientieren sich an einer maximalen Überbauung des Grundstücks von 80 %, hierbei werden die Hauptgebäude und die Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in einer gesamten Grundfläche zusammengefasst. Festgelegte Grünflächen wurden bei den angegebenen Grundflächen berücksichtigt. Die Grundflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen und Baulinien begrenzt.

Zu B 2.2 Maximale Traufhöhen wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude untereinander zu regeln und um mögliche Auswüchse mit Benachteiligung von Nachbarn zu vermeiden. Die Traufhöhen wurden bestandsorientiert festgelegt mit einer gewissen Reserve für Aufdachdämmungen.

Zu B 2.3 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde im Verhältnis zur Grundstücksfläche mit Einzelfestsetzungen je Grundstück definiert.

zu B 3.1 In den Planbereichen wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

zu B 3.2+3.3 In allen Bauräumen werden Einzelhäuser zugelassen, da dies der überkommenen Struktur entspricht. Da es aber im Rahmen einer Erbteilung bei einem Hof zu einer Teilung kommen kann, werden auch Doppelhäuser zugelassen, in den Bauräumen C und M werden aufgrund der Länge der überkommenen Baukörper mittels Einzelfestsetzung auch Hausgruppen erlaubt mit der Einschränkung, dass daraus keine Kettenhäuser mit zwischengeschalteten Garagen gebaut werden dürfen.

Zu B 3.4 Zur Erhaltung des historischen Siedlungsgrundrisses werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die besonders wichtig für die Raumkanten und die Ortsstruktur sind. Der städtebauliche Raum wird

maßgeblich von diesen Grenzen und Linien mitbestimmt, sodass diese zum Erhalt der historisch gewachsenen Struktur vorwiegend bestandsbezogen festgesetzt wurden. In Einzelfällen kann es bei Ersatzbauten zu der Notwendigkeit geringfügiger Abweichungen von der Baulinie kommen (z.B. bei Höhensprüngen oder Salzeintrag am Gehweg), daher wurde hier ein Zurückspringen bis zu einem Meter Tiefe eingeräumt.

zu B 4 Flächen für den Gemeinbedarf

Hier handelt es sich um das Haus des Gastes, das sowohl von Vereinen als auch als Touristinformation genutzt wird. Darüber hinaus besteht ein Veranstaltungssaal, der im Jahreslauf für größere Veranstaltungen genutzt wird.

zu B 5. Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze

zu B 5.1 Grundsätzlich gilt hier die Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Sonthofen in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festlegungen trifft (z.B. Abflussbeiwert unter B 7.1).

Zu B 5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Planungsspielraum nicht zu stark einzuengen. Nicht zulässig sind sie in privaten Gründflächen.

Zu B 5.3 Diese Vorgabe eröffnet Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen. Außerhalb dieser Grenzen sollen nachbarschützend Blickbeziehungen und Verschattungen vermieden werden. Dies eröffnet Planungssicherheit für den jeweiligen Nachbarn. Sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen) können ohne Standortvorgabe innerhalb der Baugebietsflächen errichtet werden.

Zu B 5.4 Zur Regelung des Verkehrsabflusses und zur Vermeidung von Gefährdungen sind für Garagen und überdachte Stellplätze Abstände zur Fahrbahnkante einzuhalten.

Zu B 5.5

+5.6 Um zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen, sind diese innerhalb der Baugebietsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Gründen des Ortsbilds und der Siedlungsökologie sind Flachdächer und Decken von Tiefgaragen entsprechend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Aufbaustärke garantiert, dass hier ein Mindestbewuchs möglich ist.

2.2 Verkehr

Zu B 6. Im Bebauungsplan werden auch Verkehrsflächen festgesetzt. Insbesondere die Ortsdurchfahrt ist hier von Belang. Im Entwurf ist hier nach Absprache mit dem Baulasträger in Teilbereichen eine Neutrassierung angedacht um die Durchfahrt zu beruhigen (Am Anger, Sonthofer Straße). Im Vorfeld erfolgte hier eine vertiefende Betrachtung mit Variantenbildungen. Die maßgebliche Variante wurde nun in den Bebauungsplan übernommen. Natürlich kann der Bebauungsplan nicht die Aufgabe einer Objektplanung übernehmen. Dennoch sind die wichtigsten Elemente eingeflossen. Dies ist insbesondere eine Verschwenkung der Fahrbahn, ein Fußgängerüberweg mit Insel, Neugestaltung der einmündenden Ortsstraßen, sowie die Neuordnung der Parkierung und Begrünung.

Zu B 10 Zur Freihaltung der Einmündungsbereiche werden Sichtdreiecke festgesetzt nach Maßgabe der Kreistiefbauverwaltung.

2.3 Versiegelung

Zu B 7 Zur Reduzierung der Versiegelung werden Vorschriften erlassen, insbesondere der Versickerungsfähigkeit von Belägen und der Verdunstung kommt hier eine wichtige Bedeutung zu. Nicht genutzte Flächen müssen begrünt werden, Schottergärten mit Folie sind somit nicht zugelassen.

2.4 Grünordnung

Zu B 8.1 Altstädten ist bereits stark verdichtet. Daher ist der Erhalt der bestehenden maßgeblichen Vegetation von Bedeutung. Erhaltenswerte Bäume werden daher als zu erhaltend festgelegt, sowohl vom ökologischen Standpunkt, als auch aus Sicht des Ortsbildes.

Zu B 8.2 Um eine bessere Durchgrünung zu erhalten, ist bei Neubauten entsprechend je angefangenen 100 qm Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Dies stellt auch einen kleinen Ausgleich für die vorgenommene Versiegelung dar.

Zu B 8.3 Hier werden Vorgaben zur Pflanzqualität getroffen, wie sie auch bei anderen Bebauungsplänen der Stadt üblich sind.

+ B 8.4

Zu B 8.7 Für die Ortsstruktur, den Wechsel von Bebauung und Freiräumen sind die privaten Grünflächen, welche nur noch punktuell vorhanden sind, sehr wichtig. Die Grünflächen verbessern das Ortsklima und bieten siedlungsnahen Lebensräume (z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel in Sträuchern und Bäumen, Höhlenstrukturen in alten (Obst)Bäumen für Kleinsäuger, artenreiche Wiesen zur Förderung der Insektenvielfalt). Daneben dienen sie zur Auflockerung des dicht bebauten Ortsbildes und stellen teilweise historische Relikte dar (Allmendeflächen, alte Streuobstwiesen). Daher werden punktuell private Grünflächen festgesetzt, die erhalten werden sollen und grundsätzlich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (z.B. Gartenschuppen, Sitzplatz) zulässig.

2.5 Immissionsschutz

Zu B 9 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Sonthofen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.03.2024, Auftrags-Nr. 8389.2 / 2023 - FH, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Schalltechnische Untersuchung bildet als Anlage zur Begründung einen Bestandteil des Bebauungsplans.

Straßenverkehrslärm:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden an den Plangebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten.

Die Stadt Sonthofen kann u.E. die Lärmsituation des Verkehrslärms über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinaus bis zu den Auslösewerten für den Anwendungsbereich der 16. BImSchV mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (auch „Lärmsanierungswerte“), zumindest jedoch bis zu den vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG v. 25.04.2018 (9 A 16.16)) genannten Werten von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts („Zumutbarkeitsschwelle für Misch-Dorfgebiete“) abwägen, die jeweils im Plangebiet nicht überschritten werden. Besonders begründet ist dies auch dadurch, dass der Bebauungsplan vor allem den Umfang des Baubestandes und die Erhaltung des Ortsbildes weitgehend

festschreibt und nur eine verträgliche Nachverdichtung vorsieht. Die Verkehrsbelastung im Gemeindebereich Altstädten wird zudem so durch den Bebauungsplan nicht maßgeblich erhöht. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Gewerbelärm:

Um Einschränkungen des unmittelbar im Nordosten an den Bebauungsplanumgriff angrenzenden Gewerbebetriebes (Sägewerk) durch Näherrücken von schützenswerten (Wohn-) Nutzungen sicher zu vermeiden, werden für die hierfür ausschließlich in Frage kommenden Bauräume der Flurnummern 71/1 (Gschwenderweg 4), 72/1 (Gschwenderweg 2) und 73/4 (Freibadweg 3) entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

2.6 Geh- und Fahrrechte

Zu B 11 Aufgrund der integrierten Lage im Bestand kommt es oft zu Hinterliegererschließungen, die nur über Fahrrechte funktionieren. Vor allem bei genehmigungspflichtigen grundlegenden Grundrissveränderungen und Umbauvorhaben ist dafür Sorge zu tragen, dass hier tatsächlich Geh- und Fahrrechte eingetragen werden.

2.7 Gestalterische Festsetzungen

zu C 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung die Umgebungsbebauung angemessen berücksichtigen. Zur Umsetzung werden maximale Traufhöhen und Dachneigungen festgelegt und weitere Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung erlassen, um eine möglichst gute Einfügung in den Kontext zu erreichen.

Zu C 1.1 Die für die einzelnen Bauräume unterschiedlich vorgegebenen Dachneigungen ergeben sich aus dem historisch gewachsenen Bestand, welcher je nach Quartier sehr unterschiedliche Dachneigungen aufweist. Hier sollen sich Neu- und Umbauten in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen.

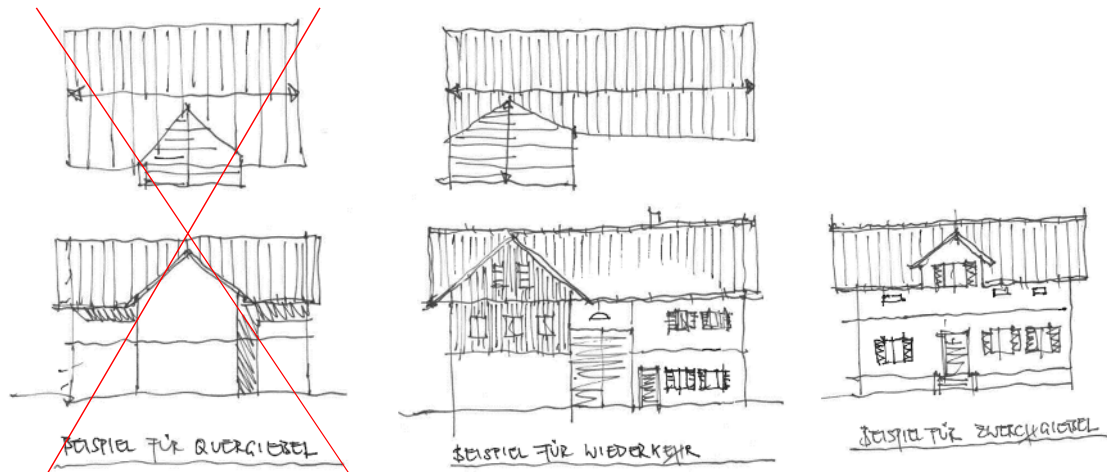
Zu C 1.2 Die Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um die Geschlossenheit der Siedlungsstruktur aufrecht zu erhalten.

zu C 1.4 Solaranlagen, PV-Anlagen

Da es gerade hier oft zu gestalterischen Fehlgriffen kommt (z. B. Aufständigung mit abweichenden Dachneigungen senkrecht zur Dachfläche), werden Vorgaben erlassen, unter deren Einhaltung diese Anlagen zulässig sind.

Zu C 1.5 Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen.

Zu C 1.7 Da Quergiebel mit räumlichem Vorsprung in Altstädten nicht üblich sind, werden diese ausgeschlossen, Zwerchiegel und Wiederkehre in Randlage sind hingegen ortstypisch.



- Zu C 1.9 Um gestalterischen Missständen vorzubeugen werden für bestimmte ortsbildprägende Gebäude an prägnanten Standorten gestalterische Vorgaben für Schaugiebel erlassen.
- Zu C 1.10 Für die Gestaltung der rückliegenden Wirtschaftsgebäude bzw. für deren Ersatzbauten werden zum Teil Holzverkleidungen vorgeschrieben, damit die klassische Unterteilung in Wohnteil und Wirtschaftsteil im Ortsbild noch nachvollziehbar bleibt und die Baukörper besser gegliedert sind.
- zu C 2. Einfriedungen
- Für die Ortsgestaltung ist es auch wichtig Vorgaben für die Einfriedungen zu machen, um eine gewisse Einheitlichkeit und ein dörfliches Erscheinungsbild beizubehalten.
- zu C 3. Gestaltung der unbebauten Flächen
- Zu C 3.1 Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um das Ortsbild mit dem natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen direkt auf der Grenze zu schützen.
- Zu C 3.2 Die Erfahrung hat gezeigt, dass oftmals in Hanggrundstücken zu hohe Mauern errichtet werden, die das Ortsbild beeinträchtigen und zu Einschränkungen in der Nachbarschaft führen (z.B. Verschattungen).
- Zu C 3.3 Bezüglich der öffentlichen Einsehbarkeit sind Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses in einem Bereich von 10,0 m zu OA 4 nicht erlaubt. Dies wird auch hinsichtlich eines möglichen Starkregenereignisses (Hangsituation) generell nicht empfohlen.
- zu C 4. Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist grundsätzlich die Bayerische Bauordnung heranzuziehen. Der Bebauungsplan regelt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen generell ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Abstandsflächenmaß, wenn dies im Interesse der überkommenen Siedlungsstruktur und ihrer Eigenart sinnvoll ist. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Dies ist Aufgabe des jeweiligen Planverfassers. Bestehen gegenüber der Nachbarbebauung mehr als 5,0 m Abstand, so können Fenster auch zur Belüftung herangezogen werden. Sollte der Abstand weniger als 5,0 m betragen, so ist die Wand als Brandschutzwand auszuführen.

3 Erhaltungssatzung

Die Gemeinde kann auf Grundlage von § 172 BauGB in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets in der Ortsmitte von Altstädten ist eine Erhaltungssatzung in den Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ integriert.

zu B 12

1. Geltungsbereich und Umsetzung

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist identisch mit dem Gebiet des Bebauungsplanes des Bebauungsplans wird eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB festgesetzt. Der Umgriff der Erhaltungssatzung begründet sich darin, dass über die gesamte Ortsmitte von Altstädten erhaltenswerte Gebäude vorzufinden sind, welche auch in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet sind („E“). Um die städtebauliche Eigenart der historisch gewachsenen Ortsmitte zu erhalten entspricht der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die besonders erhaltenswerten Gebäude („E“) sind nachfolgend beschrieben und einzelne Gestaltungsvorgaben angegeben. Alle anderen Gebäude im Geltungsbereich sind bei Um- oder Neubauten so zu gestalten, dass sie sich in die städtebauliche Eigenart des Gebietes einfügen und zu deren Erhalt beitragen. Hierbei sollte eine Orientierung an den mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden in der näheren Umgebung stattfinden. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan bestimmte Gestaltungsvorgaben festgesetzt (z.B. Dachneigung, Schaugiebel, Holzverschalung), die den Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen.

2. Rechtsgrundlagen

Mit einer Erhaltungssatzung werden nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB folgende Ziele verfolgt:

Allgemeines Erhaltungsziel:

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Nach § 172 Abs. 3 müssen in dem Gebiet bauliche Anlagen vorhanden sein, die allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Ortsbild:

Unter Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortsteils sowohl von innen als auch von außen zu verstehen, also die bauliche Ansicht eines Straßenzuges, Platzes oder eines sonstigen Bebauungszusammenhangs, d. h. durch bauliche Anlagen bestimmtes Erscheinungsbild.

Typischerweise besteht ein Ortsbild aus dem Nebeneinander mehrerer baulicher Anlagen einschließlich etwaiger Freiräume.

Zum Ortsbild gehört das Straßenbild, dies ergibt sich aus der Führung der Straße selbst und durch die sie begrenzenden Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen, also die visuellen Aspekte, die sich daraus für den Beschauer ergeben.

Das Ortsbild wird durch Gestaltungselemente der Bauwerke positiv mitbestimmt, zu nennen sind:

Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten, Anordnung von Fenstern, so die Vertikal- und Horizontalgliederung, Fenstergrößen in verschiedenen Etagen, Fensterformen (Sprossen, Kämpfer), Gestaltung der Hauseingänge, insbesondere Haustüren, etc. (nicht abschließend).

Durch gleichartige Erscheinungsformen in der Umgebungsbebauung gewinnt die städtebauliche Qualität (gleicher Maßstab, Homogenität der Gestaltungsformen).

Die Stadtgestalt:

Sie schließt den Grundriss der Siedlungsstruktur und die räumliche Struktur, aber auch bestimmte typische Formen der Nutzung der baulichen Anlagen und die innere Gestaltung mit ein. Sie wird aus der Baustruktur und die entsprechenden Freiräume bestimmt.

Die Stadtgestalt ist die Gesamtheit aller die städtebauliche Gestaltung bestimmender Elemente, die in ihrem Zusammenwirken zu einer bestimmten deutlich erkennbaren Gestalt das städtebauliche Gesicht eines Ortsteiles bewirken.

Sonstige städtebauliche, insbesondere geschichtliche Bedeutung:

Städtebauliche Bedeutung insofern, dass eine bauliche Anlage zu einem Straßenzug gehört, der insgesamt eine bestimmte geschichtliche Epoche verkörpert und als solche städtebaulich-funktional eingeordnet im Gesamtgefüge des Ortsteils erhalten bleiben soll. Für die erhaltenswerte Situation ist es auch von Vorteil, wenn darüber hinaus noch die Einbindung in eine Parkanlage oder Grünfläche gegeben ist.

Geschichtliche Bedeutung hat eine bauliche Anlage, wenn sie für die geschichtswissenschaftliche Forschung oder Erkenntnis in der Zukunft von Bedeutung ist. In Betracht kommen bauliche Anlagen, welche die bauliche Entwicklung einer bestimmten Epoche widerspiegeln, sei es durch das äußere Erscheinungsbild, der inneren Raumgliederung oder der Funktion der Anlage. Das Bauwerk kann typisch für die Baukultur seiner Zeit sein, es kann aber auch ein ungewöhnliches oder gar außergewöhnliches Bauwerk aus dieser Epoche darstellen.

3. Begründung zur Ortsmitte Altstädten

Bei der Mehrzahl der erhaltenswerten Gebäuden in der Ortsmitte Altstädten handelt es sich um Vertreter einer maßgeblichen Bauepoche, in der Holzbauten als sogenannter „gestrickter Bau“ als zweigeschossiger Einfirsthof errichtet wurden. Meist sind es sogenannte Mittertennbauten, d.h. die Tenne trennt Stall und Wohnteil. Der Wohnteil dieser Gebäude weist auch eine gewisse innere Struktur auf. In der Regel herrscht der sogenannte Dreiraumwürfel vor. Der Zugang erfolgt über die Flurküche, das sogenannte „Hus“ in die Stube und in den Gaden, die hintere Kammer, die oftmals auch als Austrag genutzt wurde. Von der Flurküche geht eine Treppe ins Obergeschoss zu den Schlafräumen.

Daneben gibt es aber auch Gebäude anderer Epochen, insbesondere des Barock und des 19. Jahrhunderts, sowie Sonderformen, die z. B. den Stall aufgrund der Topographie im Keller hatten.

4. Erhaltungskriterien

Für die nachfolgenden Anwesen liegen entsprechend der überkommenen Substanz unterschiedliche Erhaltungsgründe vor, die nachfolgend je zu erhaltendes Anwesen nach folgenden Kriterien näher konkretisiert werden. Diese stellen eine Beurteilungsgrundlage für genehmigungspflichtige Vorhaben der jeweiligen Gebäuden dar.

- Am Anger 1, Flurstücksnummer 113



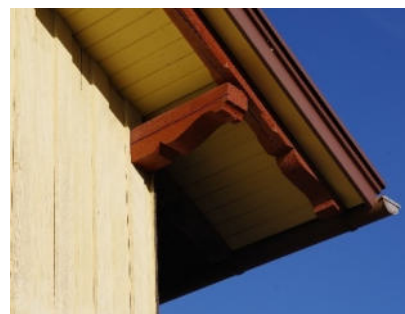
Extraditionsplan: Das Gebäude weist keinen Längsschopf auf, dafür einen Hakenschopf im Scheunenteil, der später zum Widerkehr ausgebaut wurde.

Erhaltungsgründe:

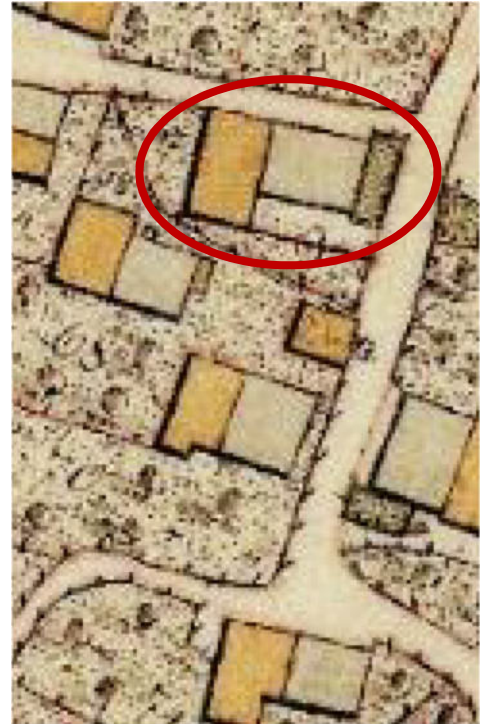
- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum am Endpunkt einer Straßenachse
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau (durch Ladeneinbau reduzierte Substanz)

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ausführung Ortgang mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Pfetten und Sparrenzier



- Am Anger 5, Flurstücksnummer 91



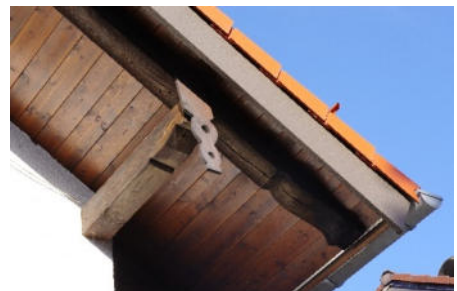
Extraditionsplan: Das Gebäude weist keinen Längsschopf auf, dafür einen Hakenschopf im Scheunenteil, der sich bis heute erhalten hat

Erhaltungsgründe:

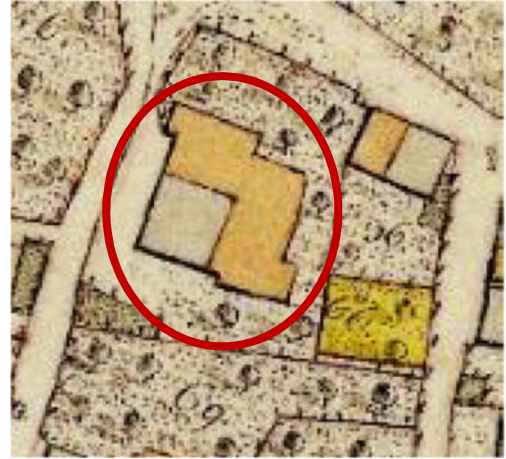
- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Schmucköffnung
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Pfetten- und Sparrenzier



- Am Anger 8, Flurstücksnummer 118



Extraditionsplan: Das Gebäude weist einen großen Längsschopf auf,

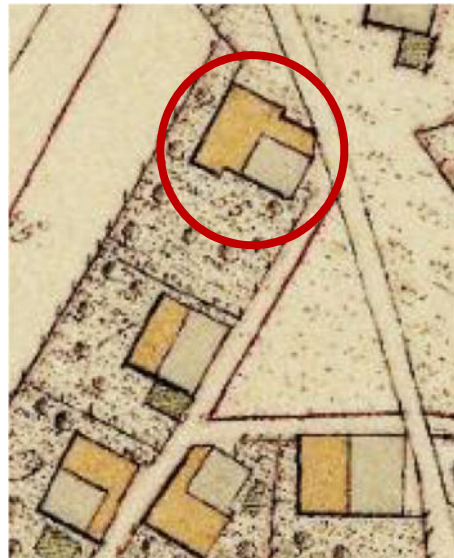
Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Schmucköffnungen
- Symmetrische Giebelgestaltung

- Am Anger 11, Flurstücksnummer 62



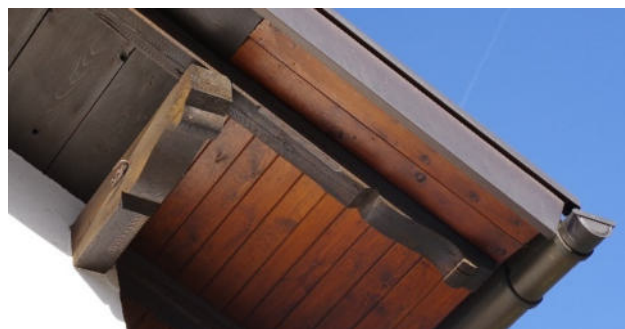
Extraditionsplan: Das Gebäude weist einen Längsschopf auf, der wohl später zum Wohnraum ausgebaut wurde. Auf der Südseite deutet sich ein kleiner Hakenschopf an.

Erhaltungsgründe:

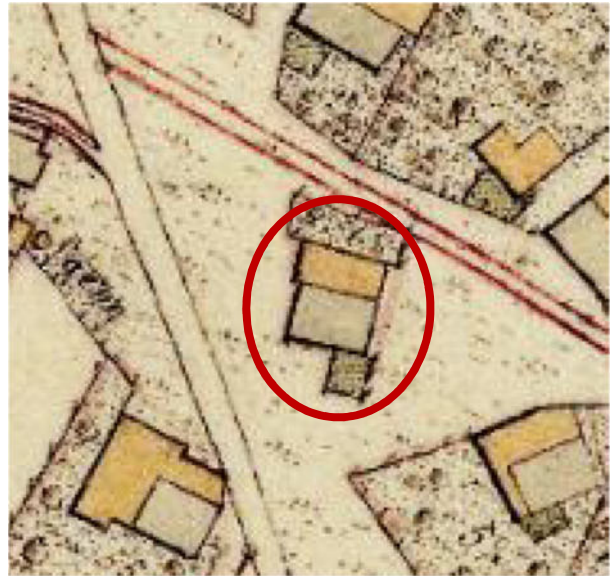
- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum um den Anger als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Schmucköffnungen im Giebel
- Pfetten- und Sparrenzier



- Am Anger 14, Flurstücksnummer 74



Extraditionsplan: Das Gebäude weist keinen Längsschopf auf. Das Anwesen verfügte seinerzeit noch über kein eigenes Grundstück, sondern lag vollumschlossen in der Allmende.

Erhaltungsgründe:

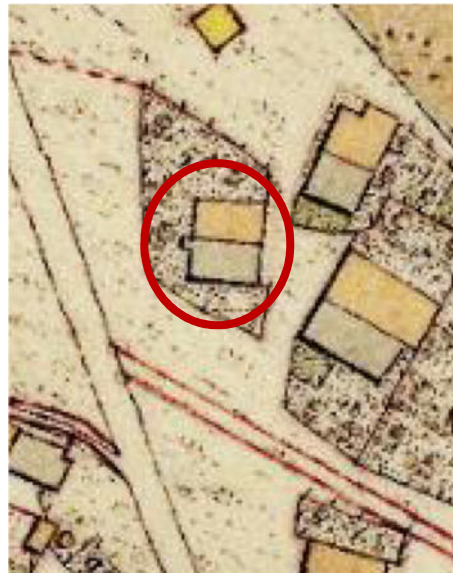
- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum um den Anger als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Pfettenzier



- Am Anger 16, Flurstücksnummer 70



Extraditionsplan: Das Gebäude weist keinen Längsschopf auf. Das Anwesen verfügte seinerzeit noch über kein großes Grundstück, sondern lag vollumschlossen in der Allmende.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum um den Anger als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Zweigeschossigkeit im Falle eines Ersatzbaus



- Am Burgwald 8, Flurstücksnummer 132/2



Extraditionsplan: Das Gebäude weist einen schmalen Längsschopf auf. Hier lag der alte Ortseingang von Altstädten. Drei weitere Gebäude im Norden weisen dieselbe städtebauliche Stellung auf

Erhaltungsgründe:

- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

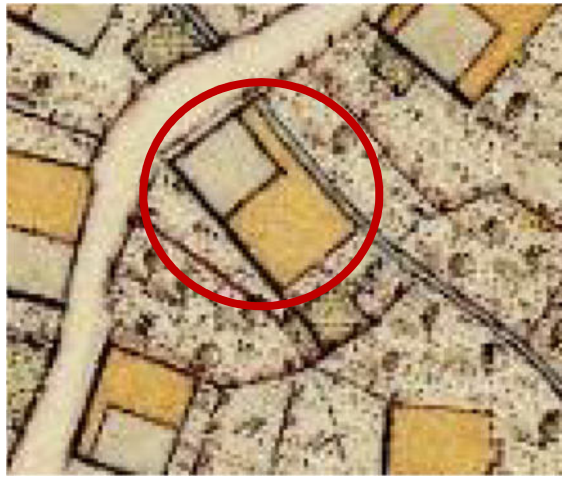


Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Pfetten- und Sparrenzier



- Am Naglerweg 4, Flurstücksnummer 96



Extraditionsplan: Das Gebäude weist einen Längsschopf auf. Der Dorfbach verlief offen auf der Nordseite des Gebäudes.

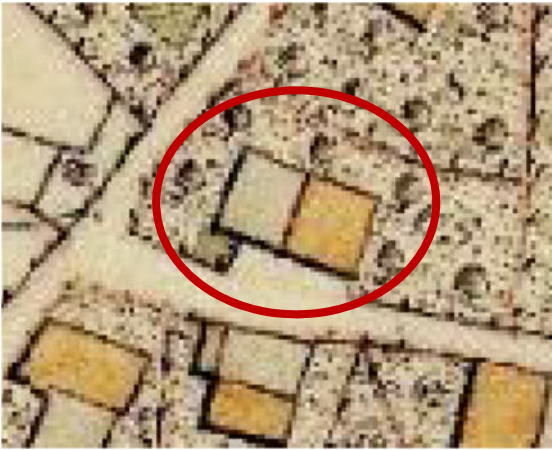
Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum aufgrund der vorspringenden Lage
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite
- Symmetrische Giebelgestaltung

- Am Naglerweg 12, Flurstücksnummer 90



Extraditionsplan: Das Gebäude weist keinen Längsschopf auf.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum aufgrund der Ausrichtung des Wohnteiles nach Westen
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Umbauphase Jahrhundertwende mit Zwerchgiebel

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit vierflügeligen Fenstern mit Kämpfern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite, Füllungstüre mit Relief
- Charakteristisches Scheunentor
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Dreiteilung von Wohnteil, Tenne und Stall auf der Längsseite (Deckleistenschalung)
- Sparren- und Pfettenzier



- Am Naglerweg 14, Flurstücksnummer 89



Extraditionsplan: Das Gebäude weist einen zum Straßenraum hin abgeschrägten Längsschopt auf, der sich bis heute erhalten hat, dies ergibt die typische asymmetrische Fassadengestaltung.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßen- und Platzraum am Anger
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss, markiert Straßeneinmündung
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, barocke Phase, ausgefachtes Fachwerk

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung in den Garten
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Fachwerk mit Ausfachung wie Bestand
- Längsschof Holzverkleidung
- Sparren- und Pfettenzier



- Beilenberger Straße 1, Flurstücksnummer 79



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte ursprünglich einen Längsschopf, der zu Wohnzwecken integriert wurde. Die Längsansicht zeigt die typische Dreiteilung : Wohnteil-Tenne-Stall

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Umbauphase Jahrhundertwende, Zwerchgiebel

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett, Zwerchgiebel
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung zur Straße
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Dreiteilung von Wohnteil, Tenne und Stall auf der Längsseite (Bruchsteinmauerwerk/Holzfassade mit Ornament)
- Pfettenzier und Pfettenbretter



- Bergweg 1, Flurstücksnummer 83



Extraditionsplan: Das Gebäude verfügte ursprünglich über einen Längsschopf.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden, markiert die Straßeneinmündung
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Horizontalgliederung durch vorspringendes Gesims, im Keller ehemaliger Stall

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung

- Freibadweg 6, Flurstücksnummer 84



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 noch keinen Längsschopf, dieser wurde später als Nagelschmiede angebaut und später versteinert.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden, markiert den äußersten Rand des alten Ortskernes und liegt an der Straßeneinmündung
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, im Keller Nagelschmiede bzw. Weberei

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Dreiteilung in der Längsfassade, Ablesbarkeit der Tenne (Holzfassade)
- Eckrustizierung wie Bestand
- Pfettenbrett



- Gschwenderweg 2, Flurstücksnummer 72/1



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 noch keinen Längsschopf.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden.
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Aufteilung in der Längsfassade, Ablesbarkeit von Wohnteil und Stall/Scheune (Bruchstein/Holzfassade)



- Hinanger Straße 1, Flurstücksnummer 127



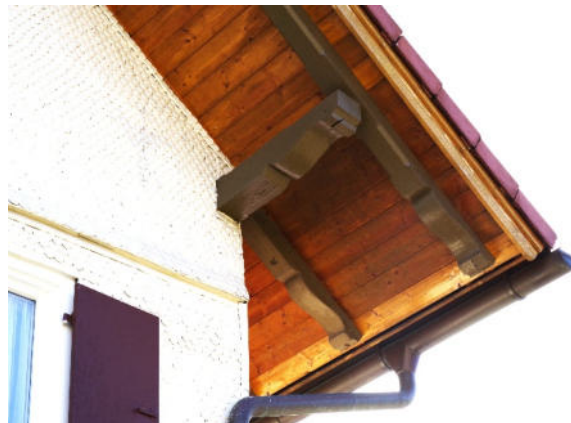
Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen Längsschopf, der später zum Wohnraum umgenutzt wurde.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden. Markiert den Beginn des Straßenversatzes
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Haustüre an der Hofseite
- Schmucköffnung
- Pfetten- und Sparrenzier
- Horizontalgliederung
- Schindelfassade



- Hofackerweg 3a, Flurstücksnummer 105/2



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen Hakenschopf, der heute nicht mehr existiert.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum (Blickachse) im Zusammenwirken mit dem davorliegenden Freiraum, einer Obstwiese, die zusammen mit der benachbarten Obstwiese einen größeren Freiraum bildet.
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit vierflügeligen Sprossenfenstern mit Kämpfer und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Primizkreuz
- Sparren- und Pfettenzier
- Horizontalgliederung (mehr Abstand zu Fenstern=



- Malerwinkelweg 2, Flurstücksnummer 109



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen kleinen Hakenschopf, der sich aber bis heute, wohl auch wegen Umbaumaßnahmen nicht mehr erhalten hat.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden (Reihung)
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Horizontalgliederung, Sockelausgestaltung

- Malerwinkelweg 8, Flurstücksnummer106



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 keinen Längsschopf, die vorgezogene Gebäudestellung schließt den Straßenraum ab.

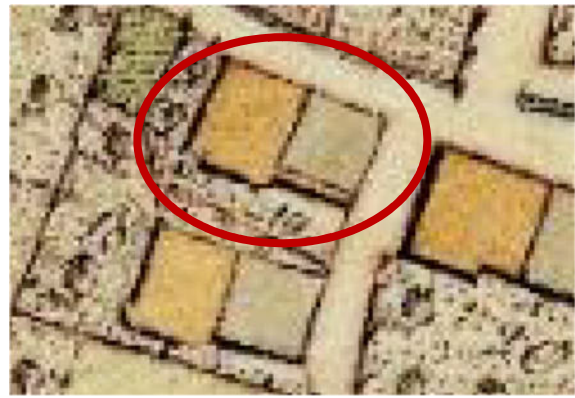
Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum (Blickachse) im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden die alle in einer Reihe stehen. Das Gebäude markiert die Straßenbiegung
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Besonderheit des Aufschieblings, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Horizontalgliederung, Sockelausgestaltung

- Pfarrstraße 14, Flurstücksnummer 110



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen äußerst schmalen Längsschopf und einen Hakenschof der sich bis heute noch erhalten hat. Das Gebäude markiert den Beginn des Malerwinkelweges.

Erhaltungsgründe:

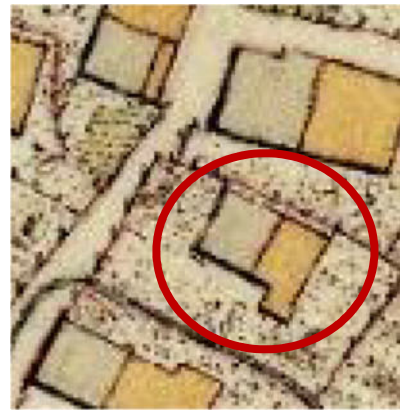
- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden die alle in einer Reihe stehen. Das Gebäude markiert die Einmündung des Malerwinkelweges in die Pfarrstraße
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Weberkeller, Horizontalgliederung durch vorspringendes Gesims

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Horizontalgliederung – vorspringendes Gesims
- Weberkeller mit Sockel und entsprechenden Kellerfenstern
- Pfetten- und Sparrenzier



- Weingartenweg 2, Flurstücksnummer 137



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen Hakenschopf der sich nicht mehr erhalten hat. Das Gebäude ist Bestandteil einer Reihung.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden die alle in einer Reihe stehen.
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Weberkeller bzw. Nagelschmiede, Horizontalgliederung durch vorspringendes Gesims zum Dachgeschoss, Überformung in der Bauphase des 19. Jhdts. Mit gut erhaltenen Details

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit dreiflügeligen Sprossenfenstern mit Kämpfer und Läden, sowie Gewände mit Gesimsabschluss
- Dachüberstand und Dachneigung, Aufschiebling, Dachuntersicht waagrecht, freitragender Dachstuhl, Jochbalken außen sichtbar, Ortsgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Horizontalgliederung – vorspringendes Gesims
- Weberkeller mit Sockel und entsprechenden Kellerfenstern
- Schindelfassade
- Sparren- und Pfettenzier



- Hinanger Straße 3, Flurstücksnummer 135/2



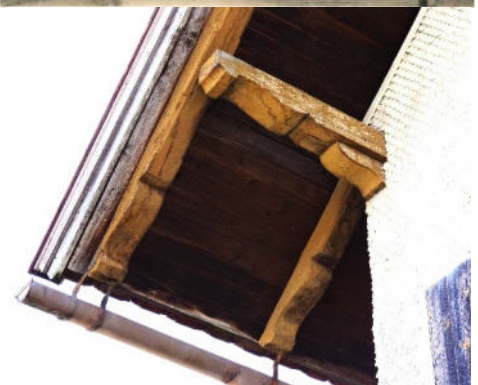
Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen Hakenschopf der sich nicht mehr erhalten hat. Das Gebäude ist Bestandteil einer Reihung und verengt des Straßenraum Weingartenweg, so dass sich eine räumliche Abfolge ergibt.

Erhaltungsgründe:

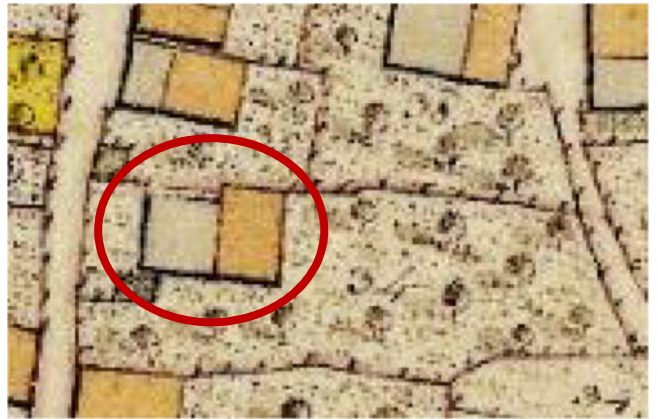
- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden die alle in einer Reihe stehen, markiert heute den Beginn des Weingartenweges, Einmündung.
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, Bauphase Ende des 19. Jhdts (1893), Symmetrische Fassadengliederung, Schmucköffnungen, Fenster mit Kämpfer, Fenster und Türgewände mit Gesimsausbildungen

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Symmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit dreiflügeligen Sprossenfenstern mit Kämpfer und Läden, sowie Gewände mit Gesimsabschluss
- Dachüberstand und Dachneigung, Aufschiebling, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Schindelfassade
- Haustüre mit Füllungen und Oberlicht
- Pfetten- und Sparrenzier



- Weingartenweg 8, Flurstücksnummer 123



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 einen Hakenschopf nach Norden, der sich nicht mehr erhalten hat. Das Gebäude ist Bestandteil einer Reihung .

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden die alle in einer Reihe stehen.
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Weberkeller

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden,
- Dachüberstand und Dachneigung
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Schindelfassade mit Horizontalgliederung
- Haustüre zum Hof
- Pfettenbretter



- Weingartenweg 12, Flurstücksnummer 120



Extraditionsplan: Das Gebäude hatte um 1818 vermutlich einen Vorbau im Kellergeschoss, der sich nicht mehr erhalten hat. Auch hier befand sich im Keller eine Nagelschmiede.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden und den Obstwiesen als Freiraum.
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung, gestrickter Bau, Ehemals Stall im Keller

Einzuhaltende Gestaltungsvorgaben:

- Asymmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden,
- Dachüberstand und Dachneigung
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Haustüre zum Hof
- Sparren- und Pfettenzier



4. Hinweise und sonstige Fachbelange

Zu 1 Immissionsschutz Landwirtschaft

Da es sich hier um ein gewachsenen Ortskern handelt, in dem vielfältige Nutzungen stattfinden, darunter auch Land- und Forstwirtschaft sowie die Benutzung der Verkehrswege, die auch von Landwirten außerhalb des Plangebietes zur Durchfahrt genutzt werden, wird darauf hingewiesen, dass es hierdurch zu Emissionen kommen kann, die aber ortsüblich sind und damit zu dulden sind.

Zu 2 Immissionsschutz Kirchenglocken

Aufgrund der nahegelegenen Kirche wird darauf hingewiesen, dass es im Bebauungsplangebiet regelmäßig zu liturgischem Geläut kommen kann.

Zu 4 + 5 Denkmalschutz

Vorsorglich wurde hier der Hinweis aufgenommen, dass sowohl bei Baudenkmalern als auch bei Bodendenkmalern im Falle von geplanten Veränderungen oder Eingriffen eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Zu 6. Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik geklärt werden.

In der Satzung werden in erster Linie Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswasser gegeben, um zu verhindern, dass dieses zu schnell in den Vorfluter gelangt. Vielmehr wird angestrebt, dass dieses dezentral in der Fläche verbleibt oder verdunstet. Auf die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Flächen über 1000 qm wird hingewiesen. Unter 1000 qm besteht eine erlaubnisfreie Einleitung, dennoch sind die einschlägigen Vorschriften (NWFreiV in Verbindung mit TRENGW bzw. TREN OG einzuhalten).

Zu 7

+ 8. Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser/Überschwemmungsgebiet

Hier wird insbesondere auf die Gefahren von Starkregenereignissen hingewiesen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben.

Entsprechend sind bauliche Anlagen darauf auszurichten. Wichtig ist hierbei, da es sich um eine Hanglage handelt, dass unterliegenden Nachbarn keine Verschlechterungen durch Veränderungen des Wasserabflusses zugefügt werden.

Aufgrund der nachfolgenden Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird entlang des Dorfbaches auf einen Schutzstreifen von 3,0 m ab Rohrachse hingewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Bei Vorhaben im Schutzstreifen sind die wasserwirtschaftlichen Belange mit der wasserrechtsbehörde abzustimmen.

Auszug aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes:

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Zunächst ist im vorgesehenen Planungsbereich kein Oberflächengewässer mehr direkt offensichtlich. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Hierzu gilt es demnach insbesondere zu beachten, wie in den vorliegenden Unterlagen auch schon zum Ausdruck gebracht wird, dass das Ortsgebiet von Altstädten insbesondere vom so genannten Dorfbach durchflossen wird. Dieser entspringt südöstlich des Ortes in den dortigen bewaldeten Hanglagen Richtung Hinang. Am südöstlichen Ortsrand von Altstädten wird dieser zunächst offene Bachlauf in ein Kanalrohr geführt und im Weiteren überwiegend verrohrt unterirdisch durch den gesamten Ortsbereich, so auch im vorliegenden Planungsbereich, in Richtung Nordwesten geführt. Erst unmittelbar westlich des Ortes nach der Bahnlinie gelangt er wieder in ein offenes Bachgerinne. Diese Verrohrung wurde wohl im Zuge der fortschreitenden Ortsentwicklung nach und nach geschaffen und dann auch bei entsprechenden Flurbereinigungsverfahren in der Mitte des vorigen Jahrhunderts weiter modifiziert, ausgebaut und verlängert. Dabei wurden offensichtlich seitliche Gewässer und Gräben ebenfalls verrohrt angeschlossen bzw. entsprechende Entlastungskanäle und ähnliches geschaffen. Siehe hierzu z.B. nachfolgende Lageplanskizze aus einem Flurbereinigungsverfahren von 1961:



Mit der Verrohrung hat der Dorfbach seine Eigenschaft als Gewässer im Sinne des Wasserrechtes ausdrücklich nicht verloren, da dieser sowohl vor als auch nach der Verrohrungsstrecke weiterhin an einen natürlichen Wasserkreislauf angeschlossen ist.

Die Kommune sollte demnach im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) den Verlauf und Bestand des verrohrten Dorfbaches, inkl. Lage, Höhe und Bauwerken der Verrohrung, ermitteln.

Außerdem ist zu recherchieren, ob noch weitere ggf. auch seit längerer Zeit verrohrte Gewässer, Gräben oder Kanäle vorliegen, bei denen aufgrund des vorliegenden Vorhabens ebenfalls wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Mindestens für den im Planungsbereich befindlichen (verrohrten) Dorfbach und den Leybach (Wildbach) sind daher folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung und im Zuge der Verfahren zu beachten und ggf. zu behandeln:

- Allgemeine Sorgfaltspflichten (vgl. z.B. insbesondere § 5 WHG i.V.m. BayWG)
- Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (vgl. z.B. insbesondere § 6 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter diesem Bach dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie, dass naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Die Verrohrungen im Ortsbereich sollten zu deren Schutz, Zugänglichkeit, Unterhaltung und Austausch nicht mit Gebäuden oder sonstigen wesentlichen Anlagen überbaut werden. Über der Rohrleitung sowie links und rechts davon sollte unseres Erachtens ein ausreichender Schutzstreifen bereits in der Bauleitplanung ausgewiesen bzw. vorgeschrieben werden, der nicht weiter überbaut werden darf und dessen Nutzung zukünftig entsprechend eingeschränkt wird. Die Breite solcher Leitungsschutzstreifen ergibt sich je nach Verrohrungsbestand aufgrund statischer Gesichtspunkte, örtlicher Bedingungen für Zugänglichkeit, Unterhalt, hydraulischer Leistungsfähigkeit, Tiefenlage, Versagens- bzw. Überlastungswahrscheinlichkeit und ggf. im Hinblick auf zukünftig konkret vorgesehene Vorhaben an dieser Rohrleitung (z.B. Ersatzneubau oder Öffnung der Verrohrung mit Renaturierung des Gewässers). In der Regel sollte ein solcher Leitungsschutzstreifen eine Breite von mindestens 5 m links und rechts der Bachverrohrung aufweisen. Dieser Mindestabstand kann ggf. bei kleineren

Rohrleitungen, die nicht sehr tief liegen ggf. auf jeweils 3 m beidseits reduziert werden.

Im Falle einer Gewässeröffnung des Dorfbaches besteht ein Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG, der entsprechend § 68 WHG genehmigungs- bzw. plangenehmigungspflichtig ist. Nach vorläufiger Einschätzung ist eine punktuelle Bachöffnung im Bereich Pfarrstraße hydraulisch möglich. Maßgeblich für die Leistungsfähigkeit des offenen Bachabschnittes sind Lage und Größe des Rohreinlaufs. Nähere Aussagen können erst durch eine Planung mit konkreter hydraulischer Prüfung getroffen werden.

Zu 9. Altlasten und Schutzgut Boden

Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass sich innerhalb des Plangebietes keine altlastenverdächtigen Flächen und bittet um Einhaltung folgender Vorgaben:

Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Zu 10. Versorgungsleitungen

Telekommunikation

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 78877701

Da es sich um ein bestehendes Innerortsgebiet handelt, haben die privaten Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass 4 Monate vor Baubeginn mit der Telekom kontaktiert wird. Ansprechpartner ist die

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen gewährleistet sein. Sollten diese bei Baumaßnahmen berührt werden, so sind diese zu sichern, zu ändern oder zu verlegen und zwar mit geringst möglichem Aufwand.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber Allgäuer Kraftwerke, Sonthofen.
Die Versorgung des Gebietes ist über das vorhandene Niederspannungsnetz gesichert.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung ist über die Schwaben Netz in Teilbereichen des Plangebiets vorhanden (Am Naglerweg, Pfarrstraße, Am Anger, Bergweg). Private Hausanschlüsse sind bereits vorhanden.

Internet

Die Versorgung mit Internet erfolgt über Vodafone Kabel Deutschland.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone Kabel Deutschland. Der Versorger weist darauf hin, dass seine Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an folgende Emailadresse (TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Vodafone weist ebenfalls darauf hin, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anschrift:
Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Betastraße 6-8
85774 Unterföhring

Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert, es besteht ein Anschlusszwang.

Im Geltungsbereich besteht weder ein Trinkwasserschutzgebiet noch ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet Wasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten. Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass die Hydrantenabstände ausreichen.

Zu 11. Freiflächengestaltungsplan

Da es sich hier um einen bereits stark versiegelten Ortsbereich handelt, kommt der Offenhaltung des Bodens eine ebenso wichtige Bedeutung zu wie der Grüngestaltung. Im Rahmen des Bauantrags kann dies nur über die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes mit Darstellung der grünordnerischen Vorgaben (Baumart und -qualität) überprüft werden. Wichtig ist hier auch die Darstellung der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze usw.) sowie die Einbindung der Baumaßnahmen in das Gelände und den Geländeverlauf, um auch den voraussichtlichen Wasserabfluss frühzeitig erkennen zu können.

Zu 12. Bauerngärten

Bauerngärten sind ein wesentlicher Teil der Dorfkultur, daher werden hier Hinweise gegeben, wo noch Bauerngärten vorhanden sind oder wo es sinnvoll wäre, welche anzulegen.

Zu 12. Tiefgaragen

Gerade hinsichtlich der Grünordnung und des Wasserabflusses wurden bestehende Tiefgaragen aufgenommen und vermerkt. Eine Überprüfung der Wasserabflüsse kann hier wichtige Hinweise liefern.

Zu 14. Streuobstwiesen

In der Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt werden, auf welchen zum Teil eine die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von innerörtlichen Streuobstwiesen empfohlen wird, um im Sinne der Siedlungsökologie die Artenvielfalt im Dorf zu erhalten (z. B. alte Obstbäume mit Höhlenstrukturen für Fledermäuse, Siebenschläfer; artenreiche Wiesen zur Förderung der Insektenvielfalt). Darüber hinaus sind die Streuobstwiesen auch bedeutsam für das Ortsbild

Zum Erhalt und der Entwicklung der Streuobstwiesen werden folgende Pflegemaßnahmen empfohlen:

- Erhalt und Pflege der bestehenden Obstbäume
- Neupflanzung von regionalen Obstbaumsorten an dargestellten Baumstandorten
- Extensive Pflege der Wiese durch zweimalige Mahd pro Jahr oder Beweidung (Stammschutz notwendig), Förderung der Artenvielfalt und des Blühaspekts
- Verzicht auf Mähroboter

Zu 15. Gehölzauswahl

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist die Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten vorgegeben. Die Pflanzliste empfiehlt geeignete Arten zur Gehölzauswahl.

Zu 16. Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist der Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten zuständig. Da im Planbereich einige Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit vorliegen, werden mit **M** bezeichnete Sammelstandorte für Mülltonnen dargestellt.

5. Umweltprüfung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Gemäß der durchgeführten Umweltprüfung führt der Bebauungsplan zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen,
Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen,
AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Abteilung Netze und Anlagen,
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt,
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Schwaben),
Bayer. Bauernverband Kempten,
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung -BQ,
Bayerisches Landesamt für Umwelt,
Bezirksheimatpfleger Bezirk Schwaben Herr Christoph Lang,
Bund Naturschutz e.V. Geschäftsstelle Sonthofen,
Eigentumsmanagement (CR.R-04-S(E1)) Kompetenzteam Baurecht,
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München,
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH PTI 23/PBL Zentral,
Handwerkskammer Schwaben,
Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben,
Kreisbrandinspektor Herr Sebastian Wachter,
Kreishandwerkerschaft Oberallgäu – Sonthofen,
Kreisheimatpfleger Baudenkmalpflege - Herr Peter Nessler
Landesamt für Finanzen Dienststelle Augsburg,
Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V.,
Landratsamt Oberallgäu Kreisbrandrat Herr Michael Seger,
Landratsamt Oberallgäu Denkmalpflegeamt
Landratsamt Oberallgäu Untere Naturschutzbehörde,
Landratsamt Oberallgäu Untere Wasserrechtsbehörde,
Landratsamt Oberallgäu Untere Bauaufsichtsbehörde - Bauamt-Bauleitplanung
Landratsamt Oberallgäu Abfallrecht – Untere Immissionsschutzbehörde,
Landratsamt Oberallgäu Untere Straßenverkehrsbehörde,
Landratsamt Oberallgäu Kreistiefbauverwaltung,
Landratsamt Oberallgäu Kommunale Abfallwirtschaft,
Ordnungsamt Stadt Sonthofen,
Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg,
Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung Kaufbeuren,
Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH
Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau,
Stadtwerke Sonthofen, Sonthofen,
Wasserwirtschaftsamt Kempten,
Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg,
Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

Nachbargemeinden:

Markt Wertach,
Markt Bad Hindelang,
Gemeinde Burgberg,
Gemeinde Blaichach,
Markt Oberstdorf,
Gemeinde Fischen

7. Anhang

7.1 schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair (21.03.2024) wird somit Bestandteil der Begründung und wird im Anhang beigelegt.

7.2 Sturzflutenberechnung - Fließweganalyse

Die Sturzflutenberechnung Sonthofen – Fließweganalyse Altstädten und Hinang (Untersuchungsbericht mit Lageplan Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignis T100, Altstädten) vom Ingenieurbüro KOKAI über Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignisse T100 (07.06.2023) wird somit Bestandteil der Begründung und wird beigelegt.

7.3 Begründung zum Baurecht nach § 34 BauGB inklusiv Tabelle

Um Abweichungen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans abzugleichen und zu begründen, wurde eine Bewertung des bestehenden Baurechts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. In einer Tabelle sind für jedes Grundstück die entsprechenden Angaben zur Ermittlung des Baurechts nach § 34 BauGB aufgeführt und die Ermittlung der festgesetzten Grundfläche im Bebauungsplan dargestellt.

7.4 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigelegt.