



25.02.2025

3. ENTWURF

Markt Bad Grönenbach
Innerörtlicher Bebauungsplan Ittelsburg
Begründung

Auftraggeber:
Markt Bad Grönenbach
Marktplatz 1, 87730 Bad Grönenbach
Telefon: 08334/605-0, email: rathaus@bad-groenenbach.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

1.0	Ausgangssituation	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Aufgabe	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Donau-Iller	5
1.3.2	Regionalplan	6
1.3.3	Flächennutzungsplan	7
1.3.4	Bebauungsplan	7
1.3.5	Denkmäler	8
1.3.6	Sonstige übergeordnete Planungen und Untersuchungen	9
1.4	Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext	10
1.4.1	Siedlungsstruktur	10
1.4.2	Bebauung	11
1.4.4	Erschließung und Verkehr	13
1.4.5	Gebietscharakter	13
1.4.6	Wasserwirtschaft	13
1.4.6	Ökologie/Schutzgüter	14
2.0	Planung	16
2.1	Städtebau	16
2.1.1	Räumlich-strukturelles Konzept	16
2.1.2	Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen	18
2.2	Verkehr	19
2.3	Versiegelung	19
2.4	Grünordnung / Ökologie	19
2.5	Ausgleichsmaßnahmen	20
2.6	Immissionsschutz	20
2.7	Geh- und Fahrrechte	20
2.8	Gestaltung	21
3	Erhaltungssatzung	23
4.	Hinweise und sonstige Fachbelange	30
Zu 1	Immissionsschutz Landwirtschaft	30
Zu 2	Immissionsschutz Kirchenglocken	30
Zu 3 + 4	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	30
Zu 5.	Schmutz- und Niederschlagswasser	30
Zu 6.	Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser	31
Zu 7.	Altlasten und Schutzgut Boden	31
Zu 8.	Versorgungsleitungen	31
Zu 9.	Bauerngärten	33
Zu 10.	Gehölzauswahl	34
Zu 11.	Müllentsorgung	34

BEGRÜNDUNG

für den „Innerörtlichen Bebauungsplan Ittelsburg“ nach §13a BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

1.0 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der „Innerörtliche Bebauungsplan Ittelsburg“ umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern, 1975, 1976, 1976/1, 1976/2, 1977, 1977/2, 1977/3, 1978, 1979, 1980, 1981/2, 1982, 1983, 1982/2, 1983/2, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1983/6, 1983/7, 1983/8, 1983/9, 1983/11, 1983/12, 1983/13, 1983/14, 1983/15, 1983/16, 1984, 1984/1, 1984/2, 1984/1, 1987/2, 1988, 1988/1, 1990, 1991, 1991/1, 1991/2, 1991/3, 1992, 1993/3, 1995, 1995/1, 1996/1, 1997, 1997/1, 1997/2, 1997/3, 1997/4, 1997/5, 1997/8, 1997/9, 1997/10, 1997/12, 1998, 1998/1, 1998/5, 1998/6, 1999/2, 1999/7, 2000, 2000/2, 2001, 2002, 2003, 2032/4, 2033/2, 2033/3, 2033/4, 2033/5, 2033/10, 2033/11, 2034, 2034/1, 2035, 2036, 2036/1, 2036/2, 2039/2, 2039/3, 2042, 2042/1, 2042/2, 2042/3, 2042/4, 2042/5, 2042/8, 2042/9, 2044, 2045/2, 2045/3, 2046, 2046/2, 2046/3, 2047, 2049, 2050, 2050/2, 2050/3, 2050/4, 2050/5, 2050/6, 2051, 2052, 2052/2, 2053, 2053/4, 2053/5, 2054/1, 2056, 2063/2, 2091, 2095/1, 2095/2, 2095/3, 2096/2, 2096/3, 2096/4, 2097/4, 2103, 2116/2, 2116/3, 2116/4, 2129, 2129/2, 2129/3, 2129/4, 2129/6, 2129/7, 2129/8, 2141/5, der Gemarkung Bad Grönenbach. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes entsteht durch den Bestand von neueren Baugebieten. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis zum Ortsende.

Die Abgrenzung im Osten bildet im Wesentlichen eine Bauzeilentiefe entlang der Dorfstraße. Südlich reicht das Plangebiet bis zum Ortsrand.

Das Gebiet umfasst einen Großteil des alten Ortskernes von Ittelsburg. Das Gebiet ist begrünt, erhaltenswerte Bäume wurden eingetragen. Die Siedlung befindet sich auf der Talebene der Iller unterhalb eines Riedels, der zur Falkenhöhe hoch führt.

1.2 Anlass und Aufgabe

In Ittelsburg 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.

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.

Der Ortskern von Ittelsburg 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 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 Bebauungsplanes für sinnvoll erachtet. Die zu erwartenden Umbauprozesse sollen aber auch gestalterisch begleitet werden. Daher werden neben struktureller Vorgaben auch gestalterische Vorgaben benötigt.

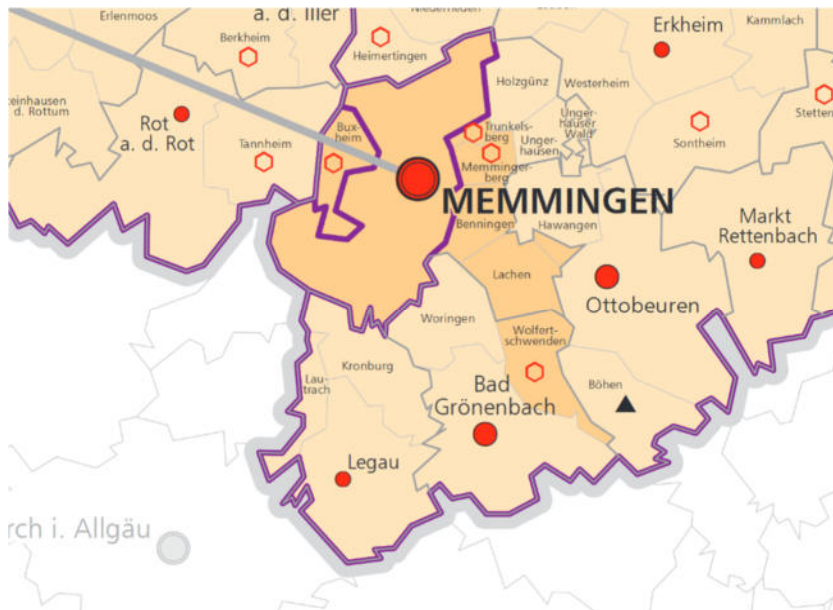
Wesentliche Ziele sind:

- 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“

1.3.2 Regionalplan

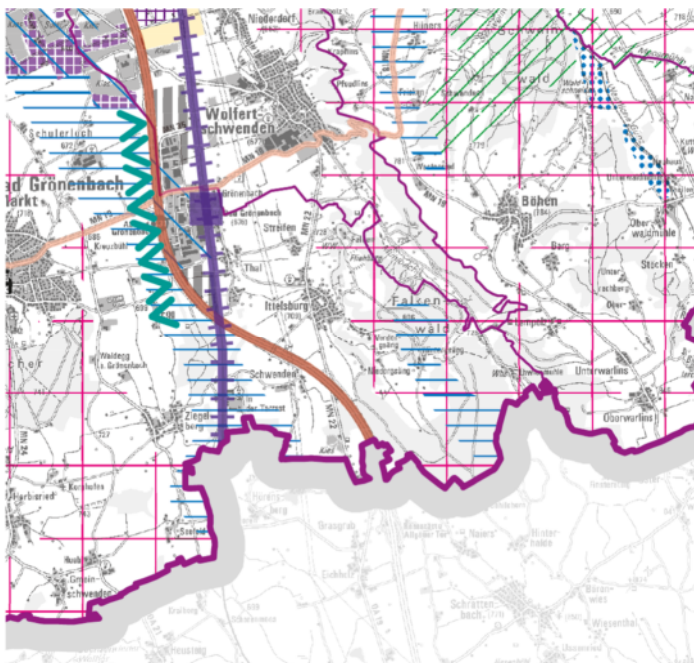
Regionalplan Donau Iller (05.12.2023)

In der Strukturkarte des Regionalplans der Region Donau Iller liegt Bad Grönenbach im ländlichen Raum. Als zentralörtliche Bedeutung ist für Bad Grönenbach ein Unterzentrum eingetragen.



Auszug Raumstrukturkarte
Regionalverband Donau – Iller, Gesamtfortschreibung Regionalplan, Satzungsbeschluss vom 05.12.2023

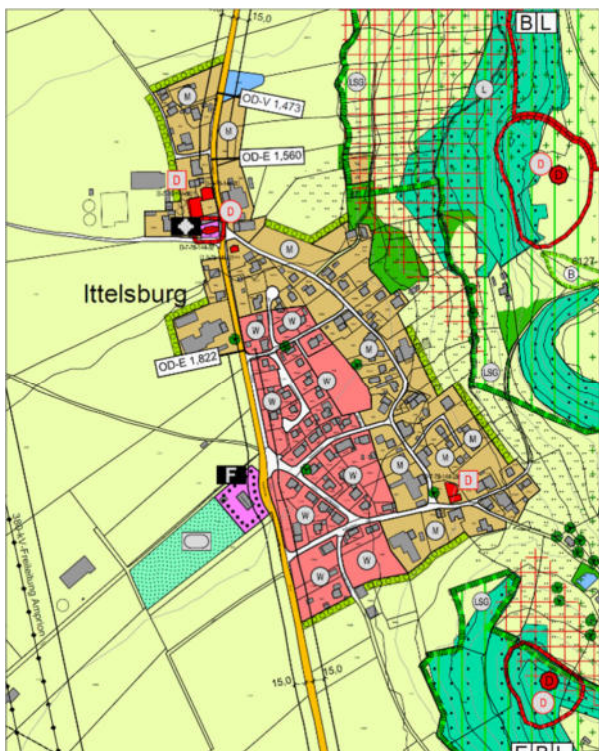
Im Osten grenzt Ittelsburg an ein Erholungsgebiet (Gitterstruktur) sowie an ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (blaue waagerechte Linien) an. Im Westen verläuft die Autobahn sowie die Trasse der DB mit entsprechendem Abstand.



Raumnutzungskarte
Regionalverband Donau – Iller, Gesamtfortschreibung Regionalplan, Satzungsbeschluss vom 05.12.2023

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

1.3.3 Flächennutzungsplan



Der rechtsgültige Flächennutzungsplan datiert vom 23.10.2018, rechtlich wirksam vom 21.11.19 und wurde vom Büro Kling Consult, Krumbach erarbeitet.

Laut nebenstehend abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Innenbereich und ist sowohl als gemischte Baufläche wie auch als Wohnfläche dargestellt. Die Darstellungen werden übernommen. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.4 Bebauungsplan

Die bestehenden Bebauungspläne „Wohngebiet Ittelsburg Mitte“ vom 08.08.2006, „Schwendener Weg“ vom 02.10.2000, und „Baugebiet Ittelsburg“ vom 22.10.1975 werden ausgespart.

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

Als gemeindliche Flächen sind lediglich Straßen und Gehwege anzusprechen. Darüber hinaus ist die Kreisstraße MN 22 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 nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung jedoch mit frühzeitiger und förmlicher Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da nur eine Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen bzw. am Ortsrand eine Arrondierung von zum Teil bereits in Abrundungssatzungen enthaltenen Bereichen stattfindet.

Ein Grünordnungsplan wird integriert.

1.3.5 Denkmäler

Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege

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

Hier befindet sich das Bodendenkmal D -7-8127-0065 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Leonhard in Ittelsburg, mit aufgelassenem Friedhof“.

Außerhalb von Ittelsburg liegt im Nordosten das Bodendenkmal D-7-8127-0017 „Burgstall des Mittelalters“ sowie D-7-8127-0016 „Abschnittsbefestigung des Neolithikums, der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters, Burgstall des hohen Mittelalters“ und im Südosten das Bodendenkmal D-7-8127-0018 „Burgstall des Mittelalters“.



Quelle: Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2024): BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, [online], URL [abgerufen am 19.12.2024].

Rot = Lage der Bodendenkmäler

Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmäler

Quelle: Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege (2024): Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, [online], URL [abgerufen am 11.06.2024].

Folgende Baudenkmäler sind im Bereich des Geltungsbereiches aufgelistet:

D-7-78-144-30

Hauptstraße 8

Gasthaus und Nebengebäude

Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen, 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerk, wohl 2. Hälfte 18. Jh.



D-7-78-144-32

Thalstraße 2

St. Leonhard, katholische Kirche

Kath. Filialkirche St. Leonhard, Saalbau mit eingezogenem Chor und westlichem Satteldachturm aus Nagelfluhquadern, bez. 1439, Empore 17. Jh.; mit Ausstattung.



D-7-78-144-31

Hauptstraße 7

Stall

Ehem. Stallgebäude, Satteldachbau mit Fachwerk, wohl 2. Hälfte 18. Jh.



D-7-78-144-29

Gsängstraße 7

Bauernhaus, Mittertennhaus

Bauernhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss, ehem. bez. 1717, Wirtschaftsteil 1907 erneuert.

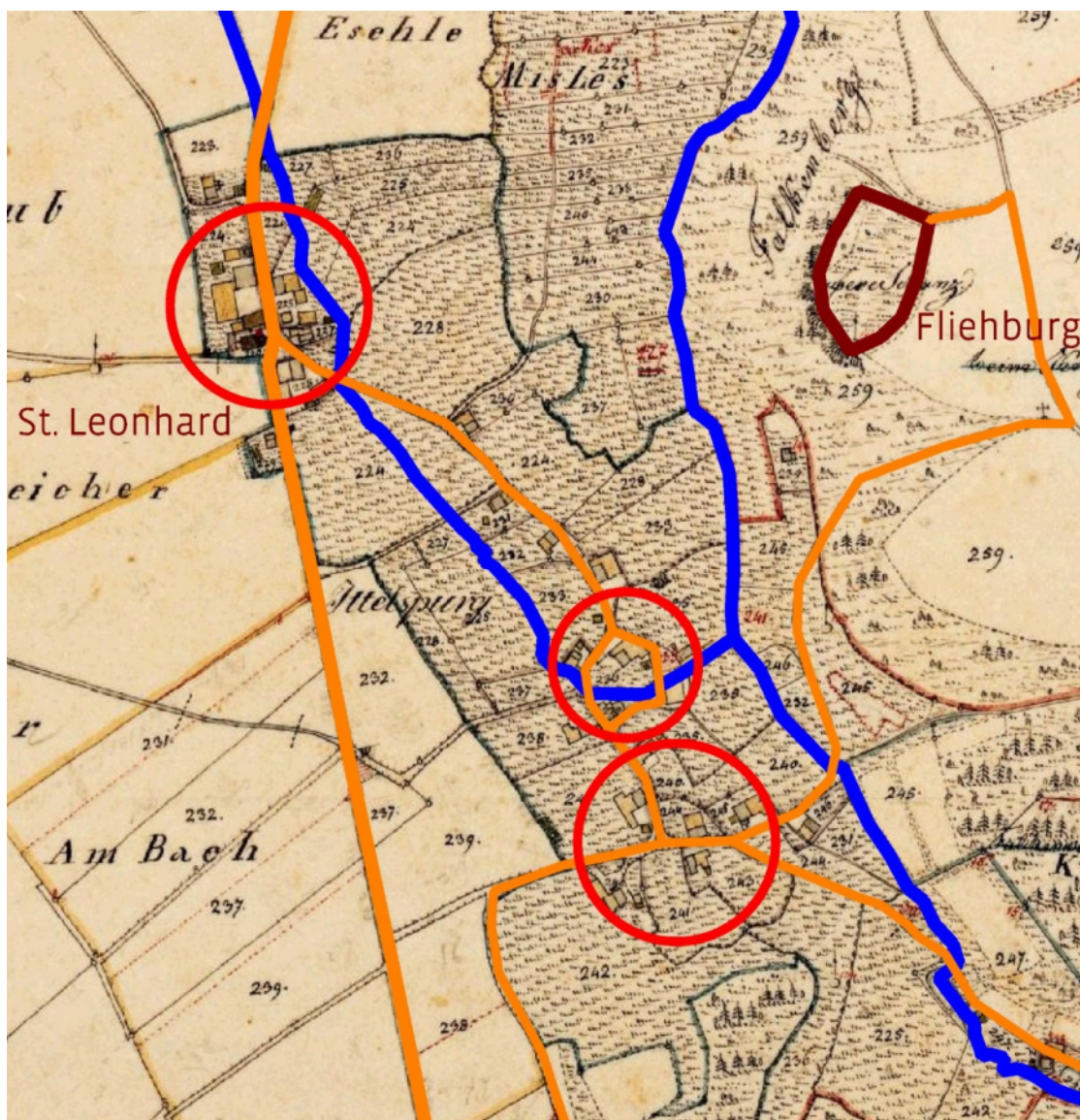


1.3.6 Sonstige übergeordnete Planungen und Untersuchungen

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

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur



Auszug Extraktionsplan um 1818 (bearbeitet)

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2024): BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, [online], URL [abgerufen am 11.06.2024]

Beim ersten Blick auf den Extraktionsplan von 1818 sind zwei Siedlungsansätze zu erkennen. Einmal um die Kirche St. Leonhard und zum zweiten eine Art Dorfplatz im Süden, an dem sich die Straße zur Burg hoch und in Richtung Memmingen gabelt. Dazwischen befindet sich noch aufgrund des Baches die Mühle und im weiteren locker aufgereiht die einzelnen Höfe mit relativ viel Abstand und wenig Struktur.



Dennoch dominiert der Einfirsthof mit dem Wohnteil nach Osten und mit der Scheune nach Westen. In Ittelsburg sind die Wohngiebel auf der Ostseite entlang der Ortsdurchfahrt gedreht und wenden sich wie in Mittelschwaben üblich der Straße als sozialem Raum zu.

Einige Gebäude sind auf oder nahe der Nordgrenze errichtet.

Man könnte die entstandene Struktur als unregelmäßiges Straßendorf bezeichnen. Die Entstehung hat sicherlich mit dem Standort der Burg zu tun (Folgesiedlung).

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, 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.



Auszug aus dem Extraditionsplan

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.

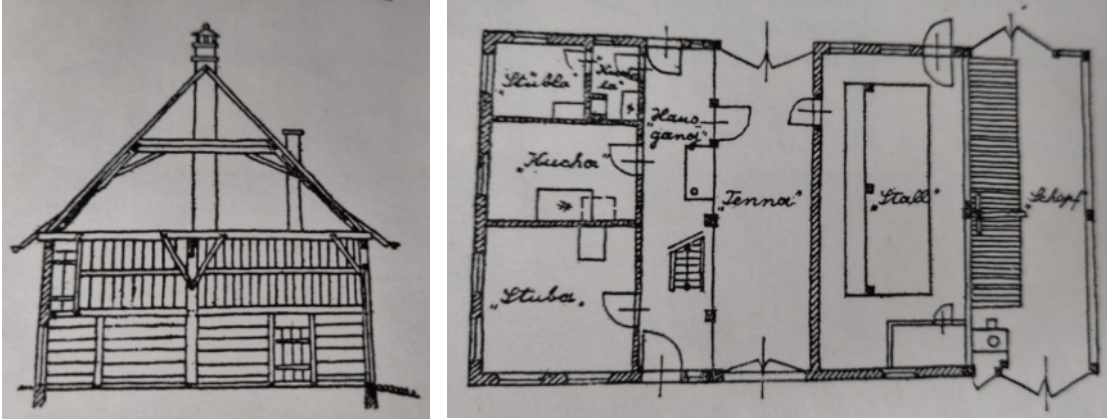
Zur Wahrung der Ortsstruktur und zur Erhaltung der städtebaulichen Räume ist es unabdingbar, in einem innerörtlichen Bebauungsplan Baulinien festzusetzen. Es ist auch Sorge dafür zu tragen, dass Garagen nicht an der vordersten Baulinie oder darüber hinaus errichtet werden. Bei Grenzbebauungen, die strukturell 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 Ittelsburg dem unteren Illertal zuzuordnen. (Quelle: Götzger, Heinrich: Baufibel für das Allgäu und das bayerische Bodensee-Ufer (1943), Deutschland: Callwey).

In der Regel herrscht hier der zweigeschossige Einfirsthof mit einem mittelsteilen Dach vor, daneben gibt es vereinzelt aber auch noch das Allgäuer Flachdach mit Hakenschopf.

Der Dachstuhl ist als liegender Stuhl mit Sparrendach und Aufschiebling gefertigt.



Im Grundriss ist erkennbar wie sich der Hausgang vom ursprünglichen Mittelraum, der Tenna, abspaltet. Diese Mittertennbauten überwiegen. Im nördlichen Illertal werden die Höfe größer und länger und werden dann oft als Mitterstallbauten ausgeführt.



Beispiel aus Pless, der Vollwalm wandelt sich zum Giebel, daher die Verschalung



In der Detailebene 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.

Daneben ist noch die ältere Fenstergeneration mit sogenannten Ruckerfenstern erhalten.

1.4.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Straße zum Hahnentanz ist noch nicht ausgebaut. Das Plangebiet wird in einem Teilbereich von der Kreisstraße MN 22 durchquert.

1.4.5 Gebietscharakter

Der alte Ortskern ist noch von Landwirtschaft geprägt, insbesondere gehen auch aufgegebene Betriebe noch der Arbeit in der Forstwirtschaft nach. Demnach sind diese Bauräume wie auch bereits beim Flächennutzungsplan vorgegeben als Dorfgebiete auszuweisen. In den Bereichen, in denen Wohnfunktion vorherrscht, werden die Bauräume als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur am südlichen Ortsrand wird ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt, da hier Tierhaltung, allerdings ohne landwirtschaftlichen Erwerbscharakter, besteht.

1.4.6 Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sind insofern betroffen, da sich im Plangebiet der ehemals offen geführte Senkenbach befindet, der aufgrund von Platzmangel auf voller Länge in der Dorfstraße verrohrt wurde. Dies soll und kann nicht mehr geändert werden. Innerhalb des Ortes ist der Bach demnach auch in Zukunft nicht mehr erlebbar.

Bei Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser aus dem Riedelbereich wild abfließen. Entsprechend sind bei den betroffenen Gebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen (siehe Satzung Teil D, Nr. 6, „Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser“)

1.4.6 Ökologie/Schutzgüter

Lebensräume/Vegetation

Durch die bestehende, dichte Bebauung im Ortskern und den hohen Versiegelungsgrad bleiben nur wenige naturnahe Lebensräume. Die Privatgärten werden meist intensiv genutzt und sind oft mit nichteinheimischen Ziersträuchern oder Koniferen bepflanzt, es herrscht ein hoher Versiegelungsgrad durch Zufahrten, Terrassen, Hofflächen und Stellplätze.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope.

Bestehende, zum Teil ältere Einzelbäume in Gärten, Höfen oder öffentlichen Grünflächen wurden kartiert und in der Planzeichnung als erhaltenswert dargestellt. Neue Baufenster und Flächen für Nebenanlagen wurden so festgesetzt, dass diese Bäume erhalten werden können.

Vereinzelt bestehen innerhalb des Ortsgebiets noch kleinere Obstwiesen. Diese besitzen einen hohen ökologischen Wert, da die Obstbäume oft Höhlenstrukturen besitzen und die Wiesen durch eine extensive Pflege/Bewirtschaftung und ein höheres Artenreichtum Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten darstellen. Auch für das Ortsbild und die innerörtliche Durchgrünung sind die Obstwiesen bedeutsam. In der Planung wurden diese Obstwiesen deshalb als erhaltenswerte Grünflächen festgehalten und werden von Bebauung freigehalten. Wo möglich wurden die Flächen mit entsprechendem Entwicklungsziel ausgeweitet. Zur besseren Durchgrünung des Ortsgebiets wurden in der Planzeichnung private Grünflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Um eine Biotopvernetzung zu schaffen, wurden die Grünflächen zusammenhängend über mehrere Grundstücke geplant, z.B. entlang der Hauptstraße, an den Ortsrändern und nördlich der Gsängstraße. Die große Wiese auf Fl.Nr. 1988 wird bis auf zwei Baufenster im Süden komplett von Bebauung freigehalten und als innerörtliche „Angerfläche“ erhalten.

Bei den neuen Baugrundstücken handelt es sich vorwiegend um bisher intensiv genutzte, artenarme Wiesen ohne besonderen ökologischen Wert.

Oberflächengewässer/Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Dorfbach/Senkenbach verrohrt im Kanal unter der Dorfstraße. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Osten der Falkenbach, somit sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet Bad Grönenbach wurde 2013 ein Gewässerentwicklungskonzept erarbeitet, darin sind für den verrohrten Dorfbach innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Maßnahmen vorgesehen, eine Öffnung der Verrohrung ist erst ab dem nördlichen Ortsrand vorgeschlagen.



Auszug Gewässerentwicklungskonzept, Entwicklungsziele und Maßnahmenhinweise (Kling Consult 2013)

Für das Grundwasser ist die vorherrschende hydrogeologische Einheit von Bedeutung. Hier handelt es sich um Talschotter aus dem Memminger Trockental mit lokal bis regional bedeutenden Poren-Grundwasserleitern mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten (digitale hydrogeologische Karte, hydrogeologische Einheiten). Der Untergrund besitzt ein geringes Filtervermögen.

Schutzgut Boden

Den geologischen Untergrund bildet im nördlichen und westlichen Ortsgebiet hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter (Kies wechselnd sandig, z.T. schwach schluffig) im südöstlichen Bereich liegt eine Talfüllung (polygenetisch, pleistozän bis holozän) aus Lehm oder Sand, z.T. kiesig bzw. im Osten befindet sich kleinräumig eine Rutschmasse (pleistozän bis holozän) aus Kies bis Blöcken, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (digitale geologische Karte 1:25.000).

Der vorherrschende Bodentyp innerhalb des Gebiets ist laut Bodenübersichtskarte (1:25.000) „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen großflächig bereits eingeschränkt. Bei der geplanten Bebauung von bisher unbebauten Grundstücken (Wiesenflächen) gehen innerhalb der überbauten und versiegelten Flächen die Bodenfunktionen verloren bzw. werden erheblich beeinträchtigt. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens wurden private Grünflächen festgelegt, welche nicht überbaut werden dürfen. Die zulässige Versiegelung wird zusätzlich über die GRZ geregelt. Es wird empfohlen den bei Baumaßnahmen abgeschobenen Oberboden und kulturfähige Unterböden für Grünflächen innerhalb des Ortes zu verwenden (z.B. Ortsrandeingrünung, Privatgärten).

Klima

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines dörflichen Siedlungsklimatops. Die bestehende, dichte Bebauung und hohen Versiegelungsraten (Straßen, Hofräume, Stellplätze) führen zu einer Flächenerwärmung im Sommer. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Bebauung wird der Bestand weiter verdichtet. Positiv auf das Ortsklima wirken sich die größeren Gartenflächen/Obstwiesen sowie die große Freifläche in der Ortsmitte (Angerfläche) aus, welche kleinräumig als Kaltluftentstehungsgebiet wirken.

In der Planung sind neue Baumstandorte vorgesehen, welcher zur Luftreinhaltung beitragen sollen, außerdem als Schattenspender und zur Verbesserung des Mikroklimas wirken.

Die zusammenhängenden, festgesetzten Grünflächen sollen als Frischluftschneisen dienen.

Landschaftsbild/Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen großen Teil des Ortsgebiets von Ittelsburg und ist von der dörflichen Struktur geprägt. Einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder besitzen eine denkmalwürdige bzw. erhaltenswerte Substanz.

Als wichtige Grünstrukturen für das Ortsbild gelten die kleineren Obstwiesen, die größeren Privatgärten sowie die innerörtlichen Wiesen (z.B. Angerfläche auf Fl.Nr. 1988).

An den Ortsrändern fehlt zum Teil eine Eingrünung, diese wird im Bebauungsplan als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Außerdem werden vor allem am östlichen und südlichen Ortsrand private Grünflächen festgelegt, sodass ein fließenderer Übergang zwischen Bebauung und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entsteht.

2.0 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 (Dorfstraße) und Bereiche mit haufenartiger Struktur (Falkenweg) ab.

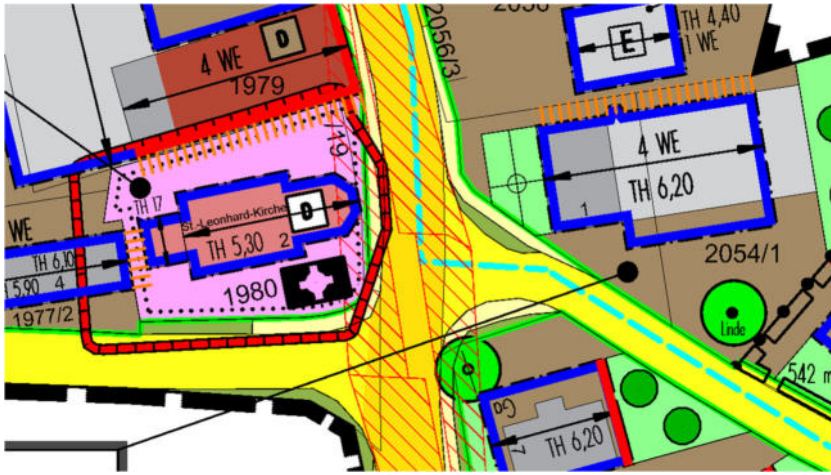
Diese Struktur wird für die vorhandenen Baulücken übernommen. Zur Struktur gehört natürlich auch die Ausrichtung der Firste, die entsprechend des Bestandes festgeschrieben wird.

Da der Ortskern bereits sehr dicht bebaut ist, werden die Baugrenzen bestandsbezogen ausgewiesen.



Auszug Bebauungsplan
Ausschnitt Mitte

Besonders erwähnenswert ist der städtebauliche Raum, der sich an der Einmündung der Dorfstraße in den Falkenweg gebildet hat. Daher wird hier auch für ein Gebäude eine Erhaltungssatzung festgelegt sowie Baulinien, um diese platzartige Situation zu erhalten. Auf der gegenüber liegenden Seite wird der Platz von einem Baudenkmal begrenzt.



Auszug Bebauungsplan,
Grenzbebauungen

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

Für die in Frage kommenden Gebäude wird eine Signatur eingeführt (orange Schraffur), die dies im Falle einer Ersatzbebauung wieder ermöglicht.

Generell werden über Baugrenzen einzelne Baufenster festgesetzt, um nachbarschützend bestehende Orientierungen und Blickbeziehungen der bestehenden Gebäude aufrecht zu erhalten. Riegelbauungen im Rückraum sollen so verhindert werden.



Auszug Bebauungsplan
bestehende Obstwiesen und Vorgärten

Da nur noch punktuell ortsbildprägende Grünstrukturen und Freiräume vorhanden sind, sind diese 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.

Auch Vorgartenzonen sollen von Nebengebäuden jeglicher Art freigehalten werden.

2.1.2 Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung werden 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 und als Wohnbaufläche dargestellt. Dem wird auch mit dem Nutzungscharakter „Dorfgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ entsprochen.

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. Zudem werden im Dorfgebiet Vergnügungsstätten untersagt und zur Vermeidung von Einzelhandelskonglomeration eine Verkaufsflächenbegrenzung von 300 qm pro Grundstück eingezogen.

zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

zu B 2.1 Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Festgelegte Grünflächen sind bei der Ermittlung der GRZ in Abzug zu bringen.

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 2.4 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.

zu B 3 Bauweise

In den Planbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. 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.

zu B 4 Flächen für den Gemeinbedarf

Hier handelt es sich um die Kirche und um das Schützenheim, das eine wichtige Funktion im Dorfleben einnimmt.

zu B 5. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

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

Zu B 5.2 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Planungsspielraum nicht zu stark einzuengen.

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 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 MN 22 ist hier von Belang. Hier wird aufgrund vorhandener Freiräume eine Anbauverbotszone von 15 m festgelegt.

Zu B 11 Zur Freihaltung der Einmündungsbereiche werden entlang der Kreisstraße MN 22 Sichtdreiecke festgesetzt.

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 / Ökologie

Zu B 8.1 Ittelsburg 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, sind bei Neubauten entsprechend je angefangenen 200 qm Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Dies stellt auch einen kleinen Ausgleich für die vorgenommene Versiegelung dar.

Zu B 8.4 Hier werden Vorgaben zur Pflanzqualität getroffen, wie sie auch bei anderen Bebauungsplänen der Gemeinde üblich sind.

Zu B 8.7/8.8 Für die Ortsstruktur, den Wechsel von Bebauung und Freiräumen sind die privaten Grünflächen 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 bebauten Ortsbildes. Daher werden punktuell private Grünflächen festgesetzt. Bestehende Obstwiesen sollen unbedingt als innerörtliche Lebensräume wie auch für das dörfliche Ortsbild erhalten werden. Daher werden hier Maßnahmen zum Erhalt, der Pflege und zur weiteren Entwicklung von Obstwiesen auf Privatgrundstücken festgesetzt.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zu B 9 Da es sich bei dem im innerörtlichen Bebauungsplan neu dargestellten Baurecht zum größten Teil um Nachverdichtungen von Baulücken handelt, welche auch im Rahmen des Baurechts nach § 34 BauGB bebaut werden könnten (z.B. Fl.Nr. 1977, Fl.Nr. 2000, Fl.Nr. 2095/3) bzw. um kleinere Abrundungsbereiche, welche großteils als private Grünflächen festgesetzt werden (z.B. Fl.Nr. 2036, Fl.Nr. 2049), werden mit Ausnahme für den Bauraum R (Fl.Nr. 2091) keine Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Ausgleichsbedarf für den Bauraum R wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von 2003 berechnet.

Das Eingriffsgebiet gilt als „Gebiet geringer Bedeutung“ (intensiv genutztes Grünland). Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird die Eingriffsschwere als „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ gewertet, sodass ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgesetzt wird.

Berücksichtigt werden muss, dass bei der Berechnung der Bezugsfläche der GRZ die festgesetzten Grünflächen nicht miteingerechnet werden und sich dadurch der hohe Versiegelungsgrad ergibt.

Bestand	Geplante Flächennutzung	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor
Gebiet geringer Bedeutung	Dorfgebiet, Bauraum R GRZ: 0,4	Hoher Versiegelungsgrad, Typ A	0,3

Der notwendige Ausgleichsbedarf berechnet sich aus der Größe des Bauraums R (Fläche Dorfgebiet) multipliziert mit dem Ausgleichsfaktor:

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{Fläche Dorfgebiet (Bauraum R)} & \times & \text{Ausgleichsfaktor} & = & \text{Ausgleichsflächenbedarf} \\
 950 \text{ m}^2 & \times & 0,3 & = & 285 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Der benötigte Ausgleich von 285 m² wird auf dem Flurstück 2091 festgesetzt.

Hier wird eine 10 m breite Ortsrandeingrünung als Feldgehölz mit Einzelbäumen gepflanzt. Um eine durchgehende Eingrünung und ein Lebens- und Nahrungshabitat für beispielsweise siedlungstypische Vogelarten zu schaffen, werden verschiedene einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten 3- bis 4-reihig in einem Pflanzraster von 1,5 bis 2,0 m gepflanzt. Die Mindestpflanzqualitäten und vorgeschriebenen Arten sind der Satzung zu entnehmen.

Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- 2-jährige Mahd des Saums, jährlich abschnittsweise Mahd im Frühjahr (jährlich wechselnd nur jeweils die Hälfte der Fläche)
- Sträucher alle 10 Jahre abschnittsweise auf 5-10 m langen Abschnitten auf den Stock setzen (nur jeweils innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02.)

Aufgrund der Kleinräumigkeit ist der Ausgleich im Zuge des Bauantrags mit einem Freiflächengestaltungsplan festzusetzen und vom Grundstückseigentümer umzusetzen. Zur Sicherung der Umsetzung werden in der Satzung Fristen festgesetzt. Der Ausgleich ist nur dann umzusetzen, wenn eine Bebauung auf dem Grundstück 2091 stattfindet.

2.6 Immissionsschutz

Zu B 10 Da vermehrt zur Heizungsumstellung Wärmepumpen aufgestellt werden, kommt es öfters zu Nachbarschaftsstreitigkeiten. Deswegen werden hier Vorgaben zur Aufstellung der Wärmepumpen erlassen.

2.7 Geh- und Fahrrechte

Zu B 12 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.

2.8 Gestaltung

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 Ittelsburg 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

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.

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).

Bezüglich der öffentlichen Einsehbarkeit sind Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses in einem Bereich von 15 m zur MN 22 nicht erlaubt.

zu C 4. Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist grundsätzlich die Bayerische Bauordnung heranzuziehen. In Ausnahmefällen können hier aber über Einzelfestsetzungen in der Planzeichnung Abweichungen zugelassen werden, die im Interesse der überkommenen Siedlungsstruktur und ihrer Eigenart sinnvoll sind. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Dies ist Aufgabe des jeweiligen Planverfassers.

zu C 5 Genehmigungspflicht für Fassadenänderungen

Vielfach werden Fassaden anders gebaut und gestaltet als in den Genehmigungsunterlagen dargestellt. Um nachträgliche Qualitätsverluste in der Ausführung zu vermeiden, wird hier ein Genehmigungsvorbehalt eingezogen.

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 im Ortskern von Ittelsburg ist eine Erhaltungssatzung in den „innerörtlichen Bebauungsplan Ittelsburg“ integriert.

Dies stellt eine verfahrensrechtliche Verbindung der beiden Satzungen dar; die Gemeinde würde jedoch für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes oder der Erhaltungssatzung am jeweils anderen Satzungsteils festhalten.

zu B 13 1. Geltungsbereich und Umsetzung

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

Die besonders erhaltenswerten Gebäude („E“) sind nachfolgend beschrieben und einzelne Gestaltungsempfehlungen 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 BauGB 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 Bedeutung:

Insbesondere fällt hierunter baugeschichtliche oder geschichtliche Bedeutung

3. Begründung zur Ortsmitte

Meist sind es sogenannte Mittertennbauten, d.h. die Tenne trennt Stall und Wohnteil. Der Wohnteil dieser Gebäude weist auch eine gewisse innere Struktur auf. Der Zugang erfolgt parallel zur Tenne über einen Querflur, der in die Stube, Küche und in den Gaden, die hintere Kammer führt, die oftmals auch als Austrag genutzt wurde. Vom Flur aus geht eine Treppe ins Obergeschoss zu den Schlafräumen.

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.

Besonders erhaltenswerte Gebäude:

Dorfstraße 9, Flurstücksnummer 2051



Extraditionsplan: Das Gebäude weist einen Hakenschopf im Scheunenteil auf.

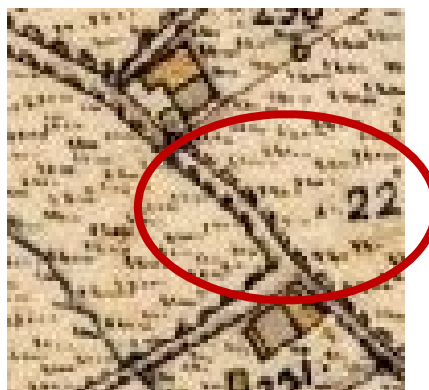
Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum am Endpunkt einer Straßenachse
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss, klassischer Mittertennbau

Gestaltungsempfehlungen:

- Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ausführung Ortgang mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Pfetten und Sparrenzier
- Erhalt des Hakenschopfes

Dorfstraße 11, Flurstücksnummer 2050/3



Extraditionsplan: Das Gebäude ist hier noch nicht dargestellt. Es handelt sich um das ehemalige Schulgebäude, das erst später erbaut wurde.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum als Teil einer Reihung und Raumbildung
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung, Schulhaus

Gestaltungsempfehlungen:

- Symmetrische Fensteranordnung Dachgeschoss
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden
- Knapper Dachüberstand und steile Dachneigung mit Aufschiebling
- Biberschwanzdeckung naturrot
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Schmucköffnung im Giebel

Dorfstraße 20, Flurstücksnummer 1992



Extraditionsplan: Um 1818 ist das Gebäude noch nicht vorhanden.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden

Gestaltungsempfehlungen:

- Symmetrische Fensteranordnung im Erd- und Obergeschoss des Giebels
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern und Läden
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett und Aufschiebling
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Giebelfenster erhalten
- Symmetrische Giebelgestaltung

Dorfstraße 22, Flurstücksnummer 1995



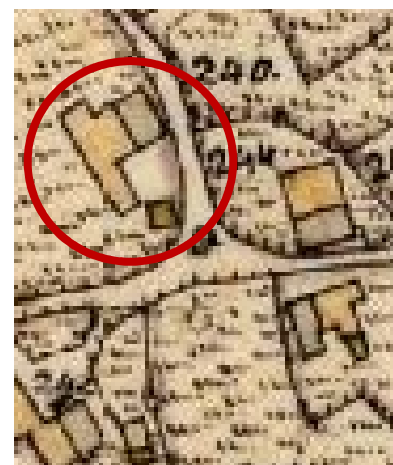
Extraditionsplan: Um 1818 ist das heutige Gebäude noch nicht vorhanden. Stattdessen existierte hier ein Vorgängerbau.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Straßenraum als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden

Gestaltungsempfehlungen:

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



Extraditionsplan: Das Gebäude weist bereits einen Widerkehr auf, ein Hinweis darauf, dass es sich um ein großes Anwesen handelt. Eine Inschrift teilt mit, dass es sich hier um den Widembauer handelt, also um den ehemaligen Pfarrhof von Ittelsburg.



Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum am Übergang zum Falkenweg als Teil einer Reihung und Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung (Pfarrhof)

Gestaltungsempfehlungen:

- symmetrische Fensteranordnung auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden, Sechsteilung
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Türöffnung auf der Hofseite
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Markanter Aufschiebling
- Pfetten- und Sparrenzier



Falkenweg 1, Flurstücksnummer 2034



Extraditionsplan: Der Wohnteil des Gebäudes ist bis heute zum Teil noch in der Originalsubstanz vorhanden (Fachwerk).

Erhaltungsgründe:

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

Gestaltungsempfehlungen:

- Symmetrische Fensteranordnung auf der Giebelseite 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
- Erhalt der Fachwerkfassade

Gsängstraße 12, Flurstücksnummer 2000/2



Extraditionsplan: Das ehemalige Feuerwehrgebäude wurde erst nach 1818 errichtet und ist daher noch nicht abgebildet.

Erhaltungsgründe:

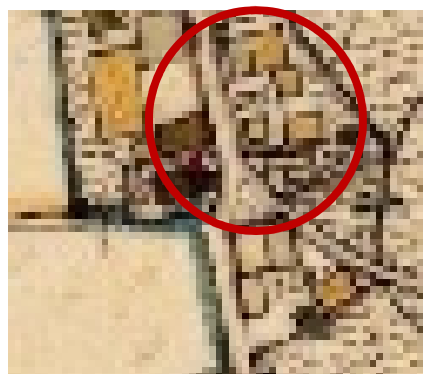
- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum als Teil der Raumbildung, zusammen mit anderen Gebäuden
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere geschichtlicher Bedeutung (Feuerwehrhaus)

Gestaltungsempfehlungen:

- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgangausführung mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Toröffnung zur Straße, Holztor
- Symmetrische Gestaltung am Giebel
- Pfettenzier
- Jalousieläden



Hauptstraße 5, Flurstücksnummer 2056



Extraditionsplan: Bei dem Anwesen handelte es sich damals schon um ein großes Gehöft mit mehreren Bauteilen. Neben der Hofstelle an sich steht hier noch heute der ehemalige Kornstadel.

Erhaltungsgründe:

- Ortsbild, bedeutend für den Platzraum vor der Kirche
- Stadtgestalt, städtebauliche Lage, wichtig für den Siedlungsgrundriss
- Von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung (Bautypus Kornstadel)



Gestaltungsempfehlungen:

- Fensteranordnung mit 7 Fensterachsen auf der Giebelseite
- Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Sprossenfenstern
- Dachüberstand und Dachneigung, Ortgänge mit Windbrett
- Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe
- Symmetrische Giebelgestaltung
- Aufschiebling am Kornstadel
- Wiederherstellung der ursprünglichen Fenster und Toröffnung am Kornstadel



4. Hinweise und sonstige Fachbelange

Zu 1 Immissionsschutz Landwirtschaft

Da es sich hier um einen 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 und damit zu dulden sind.

Zu 2 Immissionsschutz Kirchenglocken

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

Zu 3 + 4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

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

Zu 5. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt nach bestehender Kanalisation und Schmutzfrachtberechnung im Trennsystem. Über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal wird das Abwasser dem Abwassersammler des Abwasserverbandes Memmingen-Land und im Weiteren dem Gruppenklärwerk Heimertingen zugeführt.

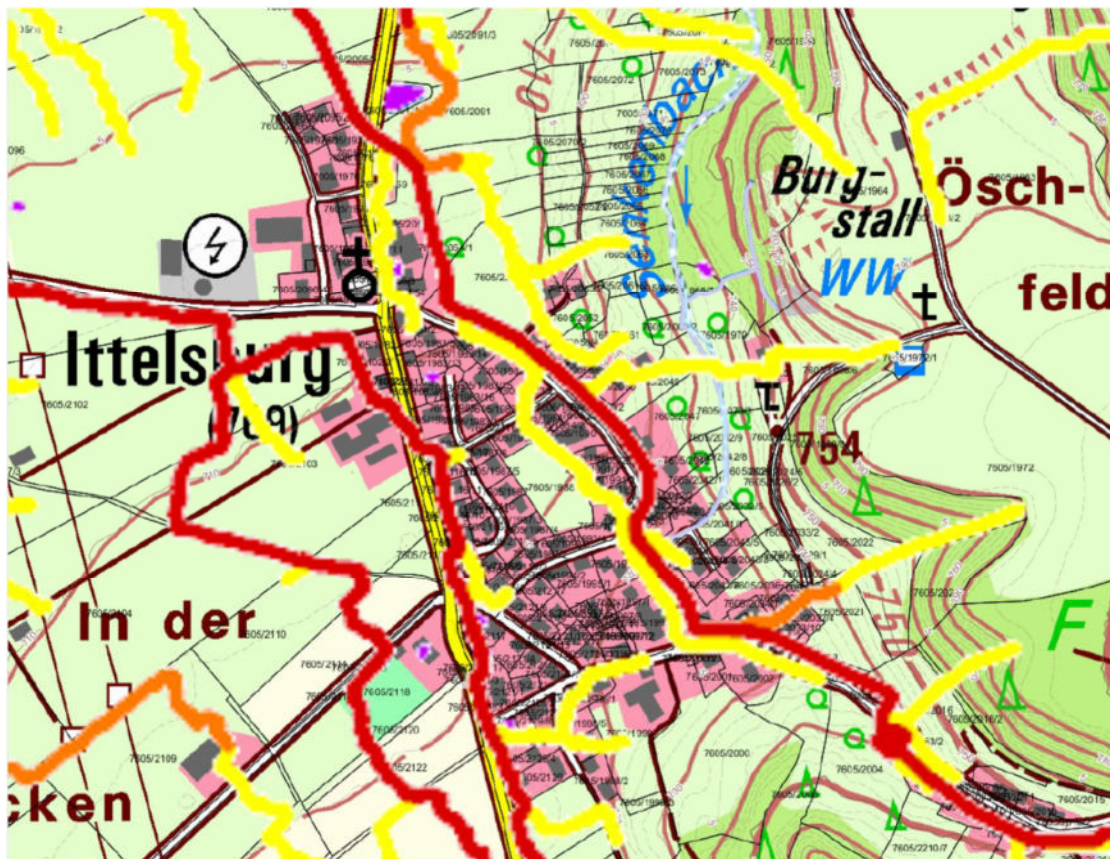
In der Satzung werden in erster Linie Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswasser gegeben, um zu verhindern, dass dieses zu schnell in den Vorfluter gelangt. Vielmehr wird angestrebt, dass dieses dezentral in der Fläche verbleibt oder verdunstet. Auf die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis 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 6. Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser

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

Entsprechend sind bauliche Anlagen darauf auszurichten.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist darauf hin, dass bei Starkregen die in der folgenden Abbildung aufgezeigten Fließwege zu beachten sind:



Potenzielle Fließwege bei Starkregen (gelb=mäßiger Abfluss, orange=erhöhter Abfluss, rot=starker Abfluss), Wasserwirtschaftsamt Kempten 2024

Zu 7. Altlasten und Schutzgut Boden

Nach Mitteilung der zuständigen Behörde ist das Gebiet altlastenfrei.

Zu 8. Versorgungsleitungen

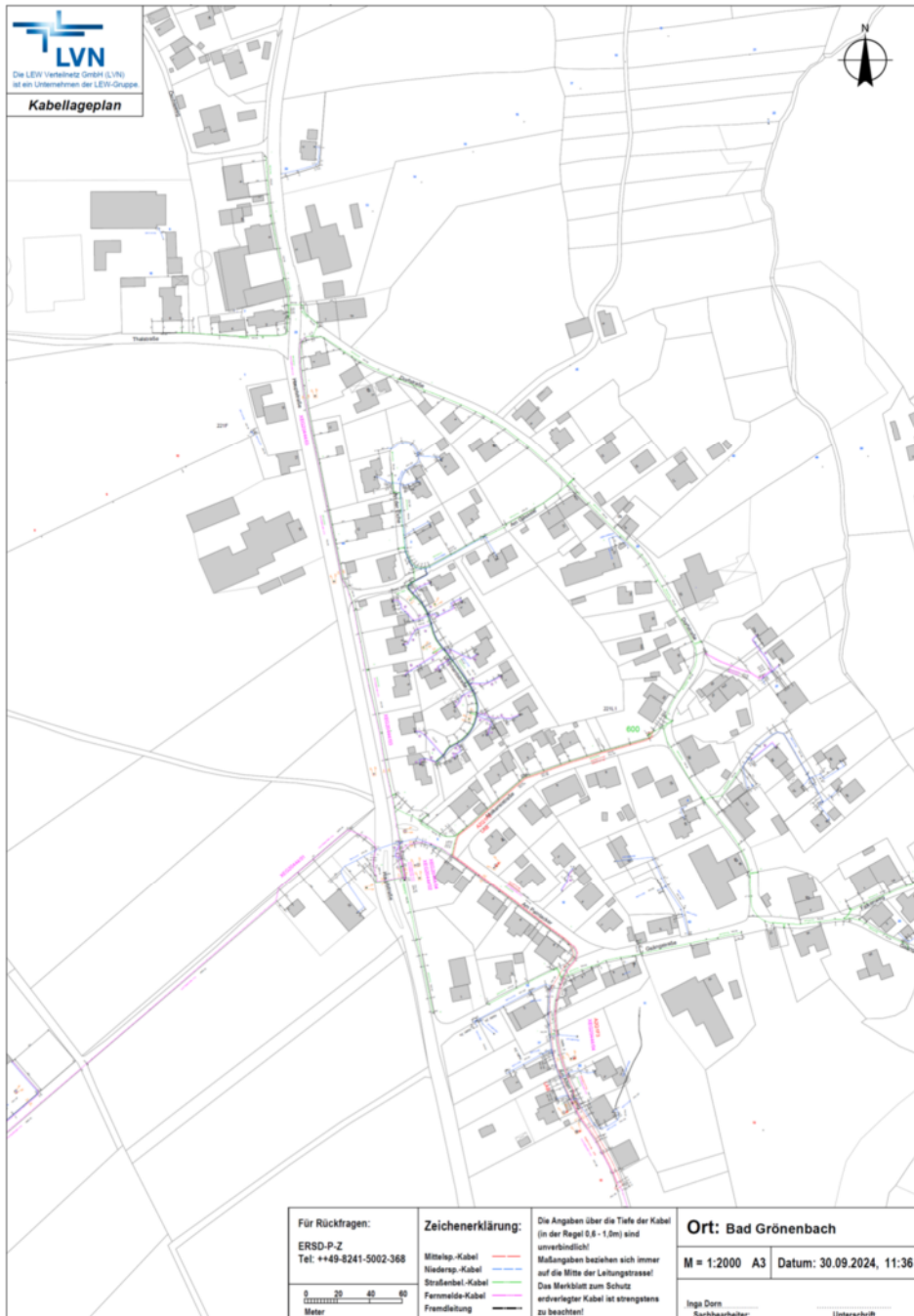
Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Stromversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Stromleitungen (Kabelleitungen und Freileitungen) verlaufen.

Der Verlauf von 20-kV- sowie 1-kV-Kabelleitungen kann dem nachfolgenden Kabellageplan entnommen werden:



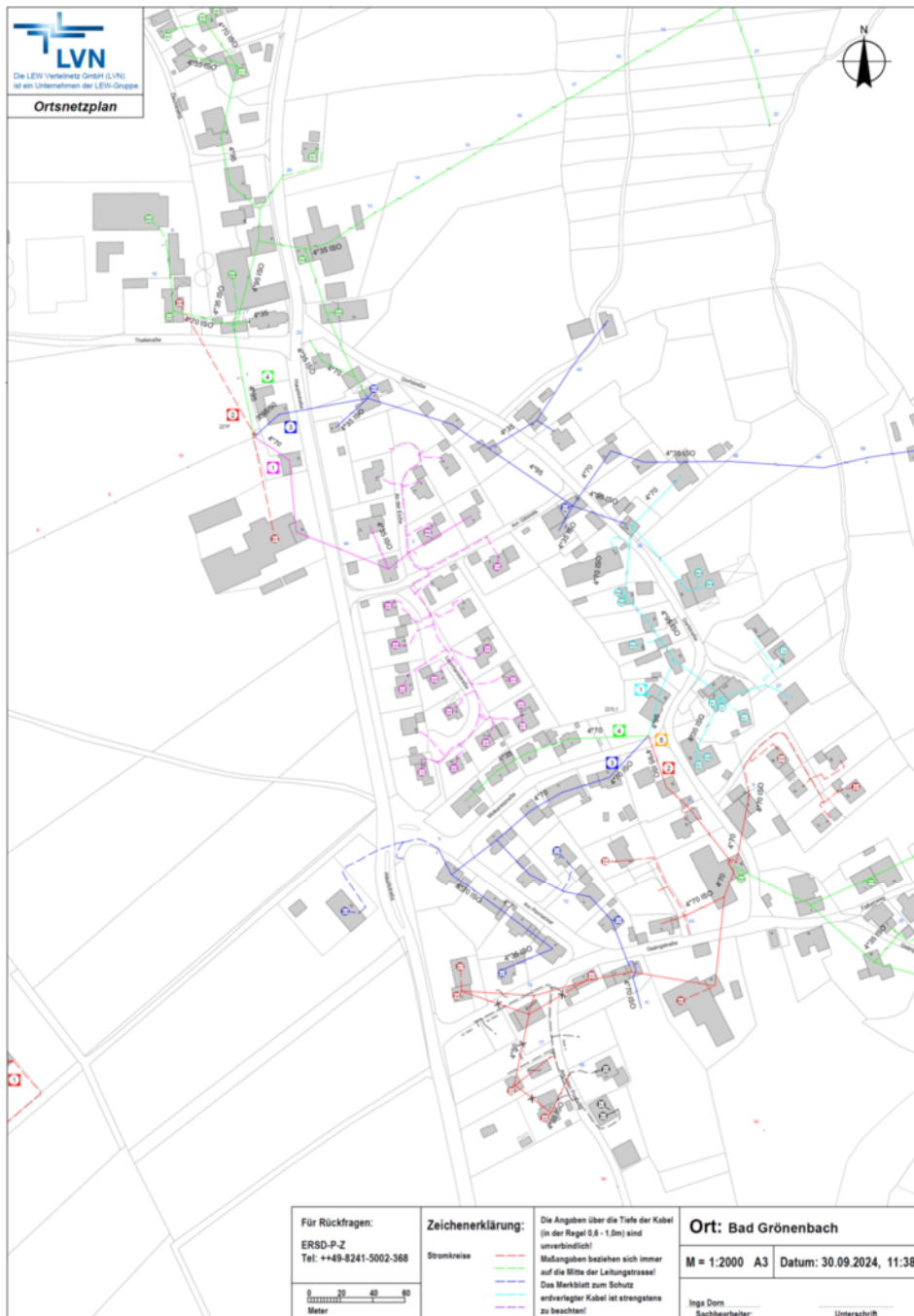
Bei Kabelleitungen ist ein Schutzbereich von 1,0 m beidseits der Trasse von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten, das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten.

Vor Beginn von Grabarbeiten ist eine entsprechende Kabelauskunft unter folgenden Kontakt einzuholen:

Betriebsstelle Memmingen
Schweizer Ring 8 - 10
87700 Memmingen
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Patrick Kreuzer
Tel. 08331/851-210
E-Mail: Memmingen@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Der Verlauf von 1-kV-Freileitungen kann dem nachfolgenden Ortsnetzplan entnommen werden:



Für die Freileitungen gelten folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände:

- Bei jeder Annäherung an eine Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Zu 9. 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 10. Gehölzauswahl

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

Zu 11. Müllentsorgung

Da im Planbereich einige Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit vorliegen, werden mit **M** bezeichnete Müllsammelplätze dargestellt.