



Stand: 15.06.2023

Stadt Sonthofen

Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

Begründung

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

LANDKREIS OBERALLGÄU

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“
mit integriertem Grünordnungsplan vom 15.06.2023.

1.0 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 der Burgweg.

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 und Überfremdung 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 Ursachen und zur Einbindung der Bürger ein Innenentwicklungskonzept über 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 Bebauungsplanes 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 Baudenkmälern 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 Bebauungsplanes 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.

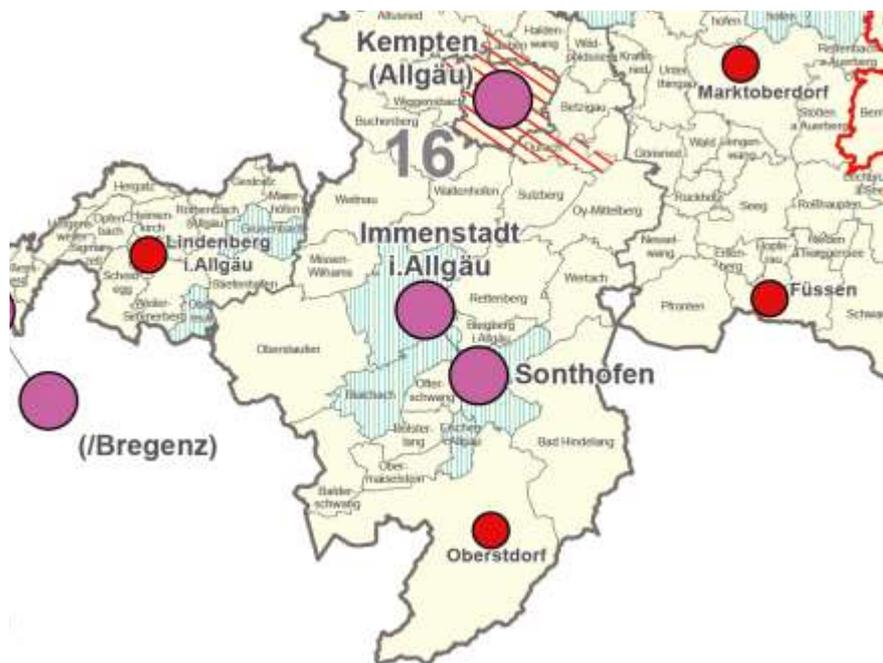
Erschliessungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind nicht erforderlich, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

In der Strukturkarte des neuen Landesentwicklungsprogrammes 2020 ist die Stadt Sonthofen zusammen mit Immenstadt zwischenzeitlich 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 (2018): Landesentwicklungsprogramm, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL [abgerufen am 20.07.2020].

Im Landesentwicklungsprogramm (LET) 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.

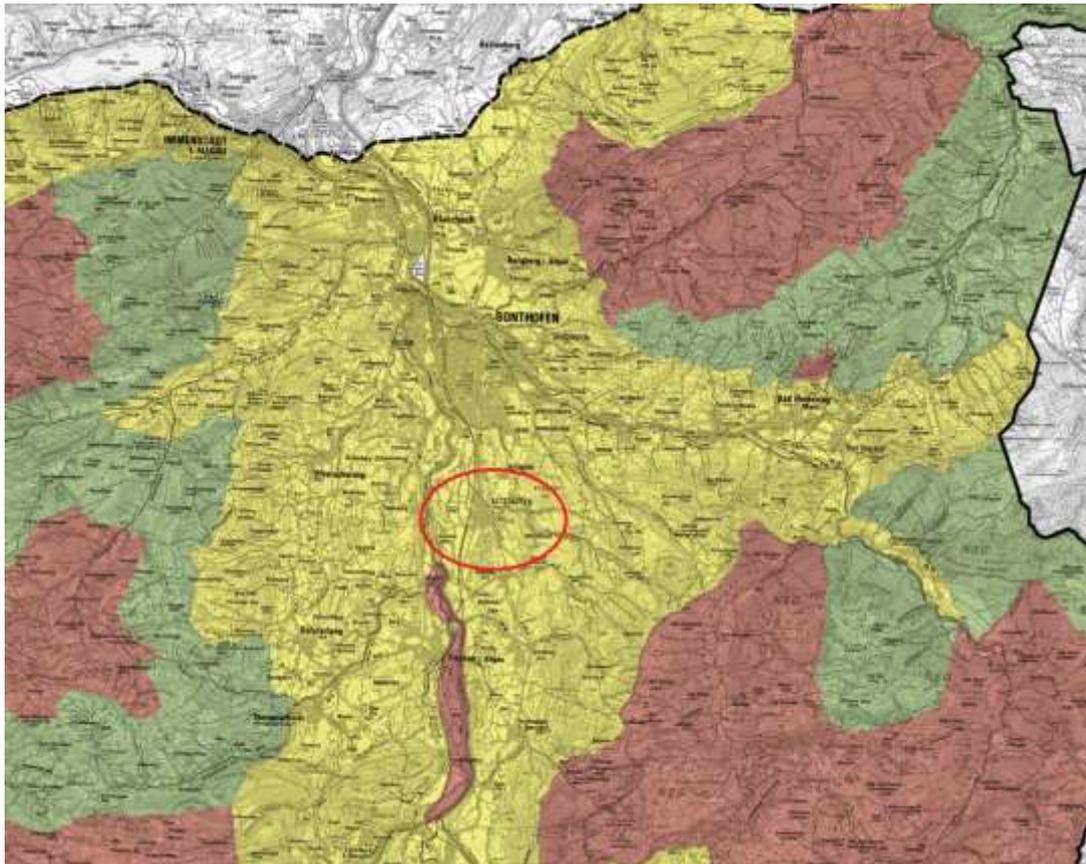
Im Alpenplan (Stand: 01.01.2020) liegt Altstädten in der Zone A.

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].

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 Flächennutzungsplan 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 Bebauungsplanes 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, Vereine, 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.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

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 Baulückenschließung. Eine zusätzliche grossflächige Versiegelung ist damit nicht verbunden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt somit nicht der Genehmigung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt deshalb nicht zur Anwendung (siehe § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), da die möglichen Eingriffe aufgrund von § 34 BauGB bereits vorher zulässig waren.

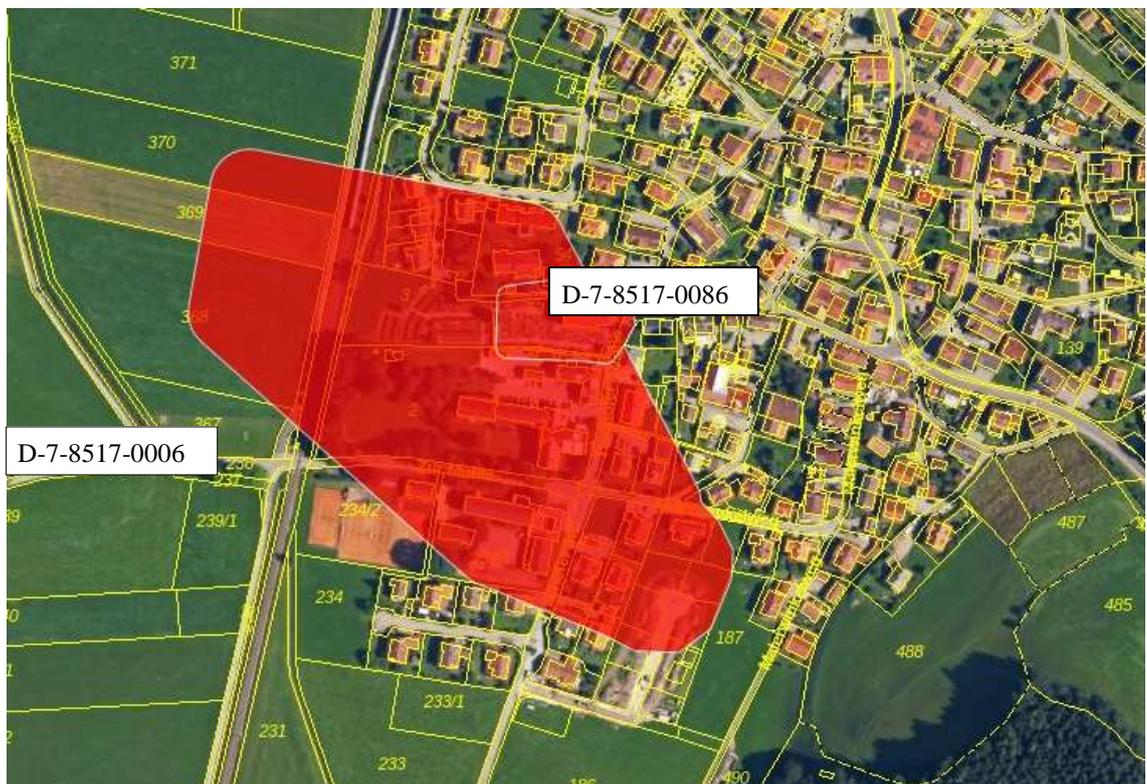
Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Ein Grünordnungsplan wird integriert.

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 Bebauungsplanes 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

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

Zur Zeit wird eine Analyse zu Starkregenereignissen durchgeführt. Diese Analyse zeigt den Wasserabfluss durch das bebaute Gebiet. Dies kann daher evtl. noch Auswirkungen auf die Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken haben.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur

„Urkataster“

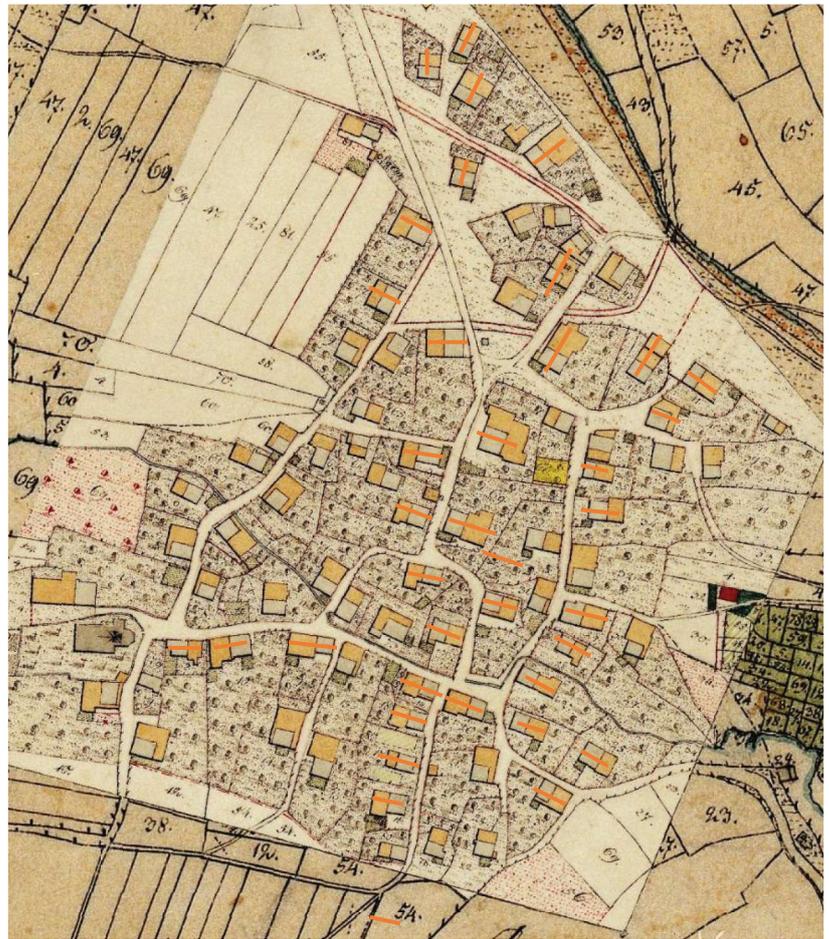
Beim ersten Blick auf den Extraditionsplan von 1818 sind nur verdeckt klare Strukturen zu erkennen.

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.



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 geostet.

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

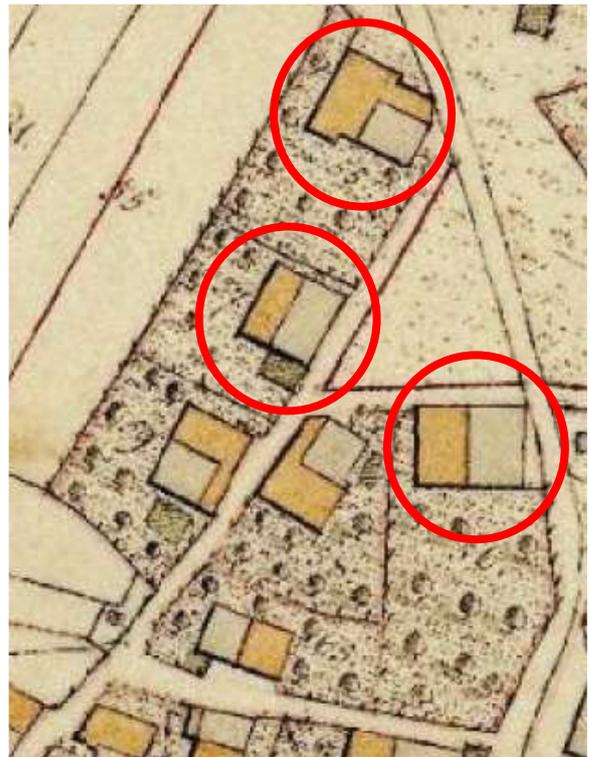
Die Einfirsthöfe liegen in der Regel direkt oder nahe der Nordgrenze; dies entspricht also nicht dem heutigen Abstandsflächenrecht. Eine gewisse Regelmäßigkeit lässt sich ableiten.

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.

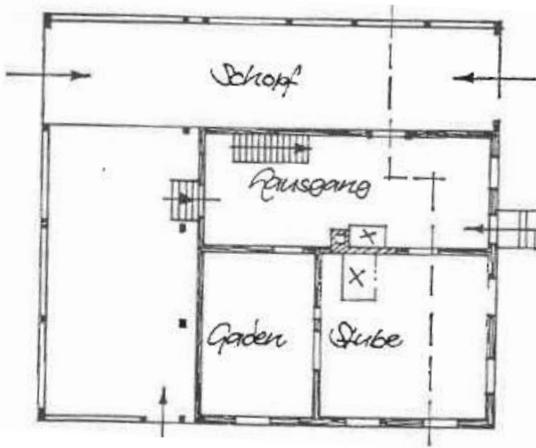
1.4.2 Bebauung

Laut Götzger sind die Häuser in Altstädten den südtäler 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 konnten diese gestrickten Häuser nicht, vielmehr bildete ein eingenuiteter Dielenboden die Decke, daher ist auch der Dachüberstand auf den Längsseiten geringer als bei den benachbarten Ständerbauegebieten, 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 machmal auch auf der Traufseite
- Stube = Wohnraum mit Kachelofen
- Gaden = Kammer , Schlafrum (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 Hopferbach, abgängig



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

„Gestrickte“ Ställe wurden in Altstädten 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 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.

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.



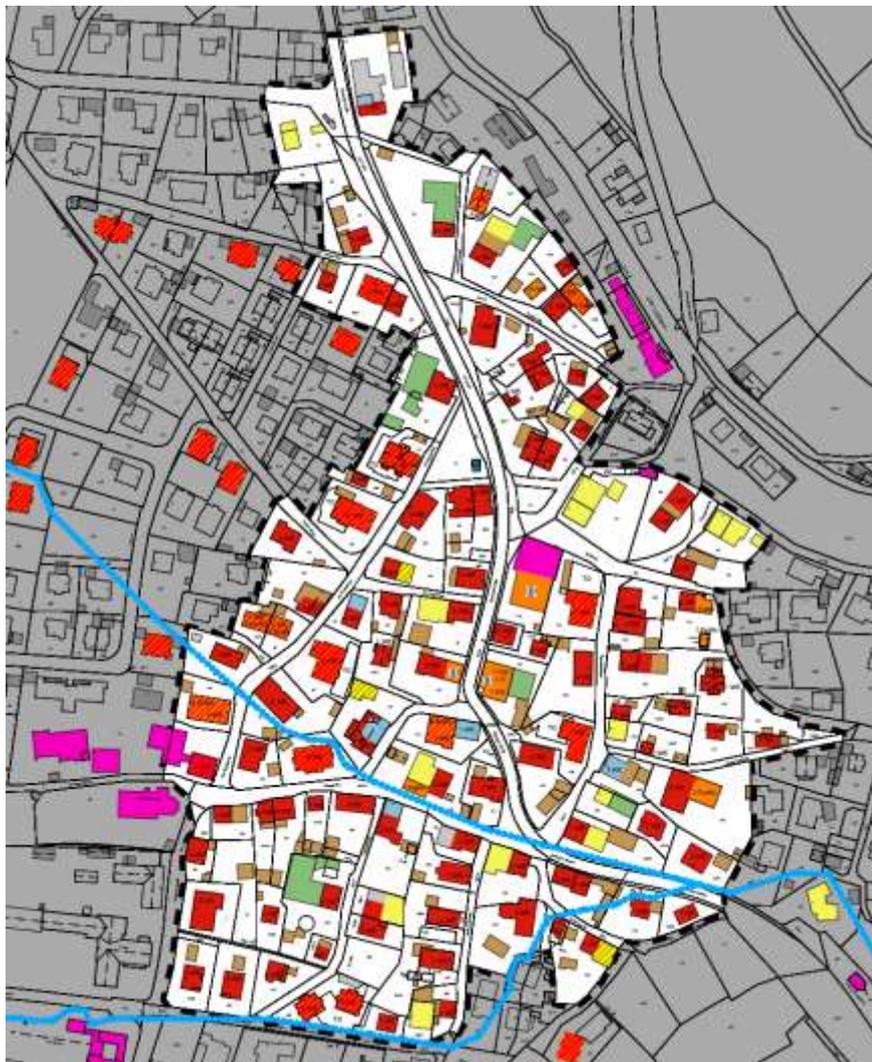
Überlagerung Höhenschichtlinien

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. Täglich verkehren hier bis zu ca. 7- 8.000 Fahrzeuge. Dies führt zu erheblichem 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 befindet 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 die volle Länge verrohrt wurde. Vor allem an den Einlaufschächten bedarf es einer Ertüchtigung. Innerhalb des Ortes ist der Bach nicht mehr erlebbar.

Im Rahmen der weiteren Planung wird es zu berücksichtigende Aspekte hinsichtlich Hangwasser und Starkregenereignissen geben (Starkregenmodellierung wird parallel erstellt).

1.4.7 Ökologie

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes vor allem mit grösseren und kleineren Obstwiesen vorhanden. Charakteristische Einzelbäume und Gehölzgruppen wurden kartiert.



Blick vom Weingartenweg Richtung Leybach

2.0 Planung - Vorläufige Gliederung, Inhalte noch unbearbeitet

2.1 Städtebau

2.2 Verkehr

2.3 Versiegelung

2.4 Wasserwirtschaft

2.5 Ökologie

2.6 Immissionsschutz

2.7 Sichtdreiecke