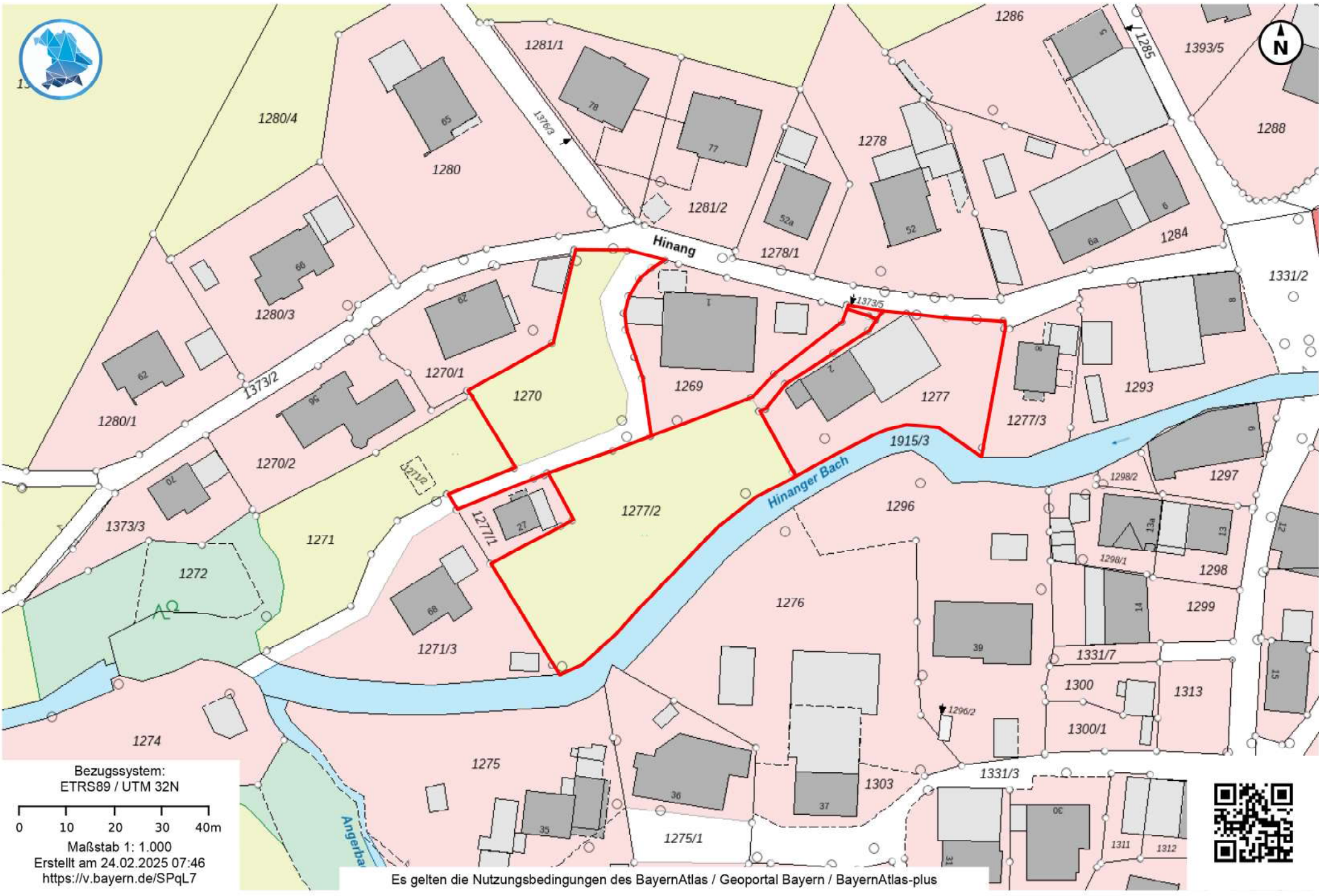




Auf dem Katasterauszug sind rot umrandet die Flurstücke des Baugrundstücks dargestellt, für das ein Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Entwicklung im historischen Ortskern von Sonthofen-Hinang entwickelt wurde, um auf einer Fläche von insgesamt 3957 m² neuen Wohnraum zu schaffen.



Bestandsituation - Topographie

Charakteristisch für das Baugrundstück ist die ehemalige denkmalgeschützte Sägemühle, Hinang 2. Das hauptsächlich mit grünen Schindeln verkleidete Bauwerk weist eine zweiteilige Gliederung in ein Wohngebäude und eine ehemalige Tenne auf, für die aktuell eine Umnutzung in ein Wohnhaus vorgesehen ist.

Südlich ist das Grundstück durch den Hinanger Bach begrenzt, der in diesem Abschnitt größtenteils einen natürlichen Ufersaum mit Sträuchern aufweist. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferden.

Die restliche Umgebung ist durch Wohngebäude in offener Bauweise gekennzeichnet.

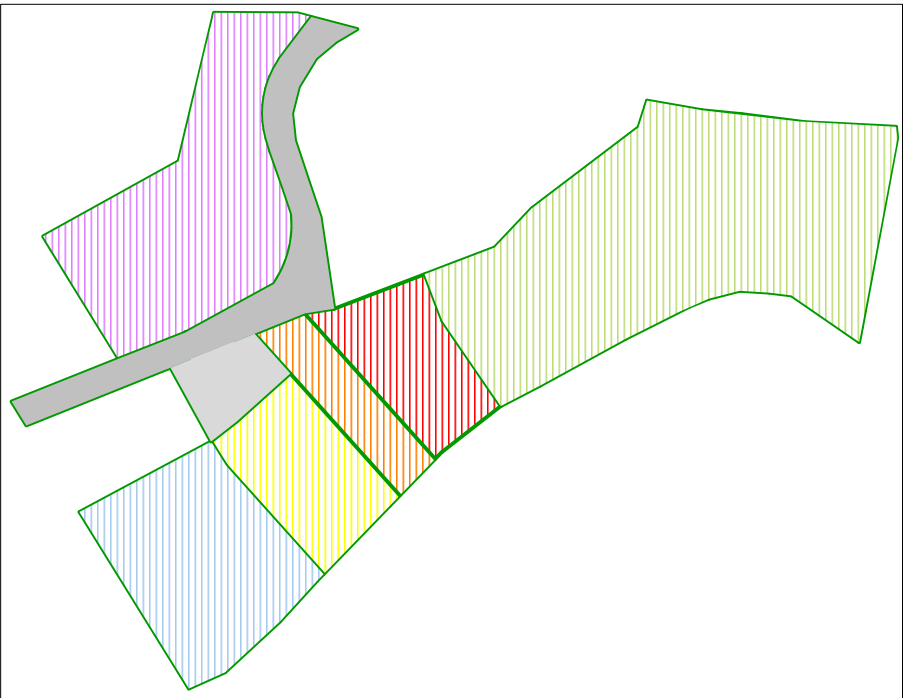
Das Gelände weist einen deutlichen Höhenunterschied mit einem Gefälle von zirka 9 Metern in Ost-West-Richtung auf. Im nebenstehenden Lageplan wird die Orographie des bestehenden Geländes dargestellt (auf Grundlage der Punktwolke des Geodatenportals), in das so wenig wie möglich eingegriffen werden soll.

Auf der aktuellen Luftaufnahme des BayernAtlas (*unten*) erkennt man das Maß der Bebauung und die Dachlandschaft der Umgebung, an die sich das geplante Gestaltungskonzept angepasst.



Tenne Hinang 2:
Aktueller Planungstand zum vorgesehenen Umbau - Ansichten Nord-Ost (*oben*) und Süd-Ost (*unten*)





Grundstückseinteilung

ANGABEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

BESTANDSGEBÄUDE(B)	
Grundstücksfläche	1394 m²
Notwendige Stellplätze für den Umbau (U)	10
Besucherstellplätze	1 (10%)
Bäume (nach Art.3, Komma 4, Stellpl.satz. -SF)	1 Baum je 3 Stellplätze = 3

REIHENHAUS

Grundstücksfläche	796 m² insgesamt
Grundfläche (I)	288 m²
Haus A	
Grundstücksfläche	321 m²
Notwendige Stellplätze (A)	2
Haus B	
Grundstücksfläche	183 m²
Notwendige Stellplätze (B)	2
Haus C	
Grundstücksfläche	292 m²
Notwendige Stellplätze (C)	2

EINFAMILIENHAUS

Grundstücksfläche	553 m²
Grundfläche (I)	142 m²
Notwendige Stellplätze (E)	2 (Garage)

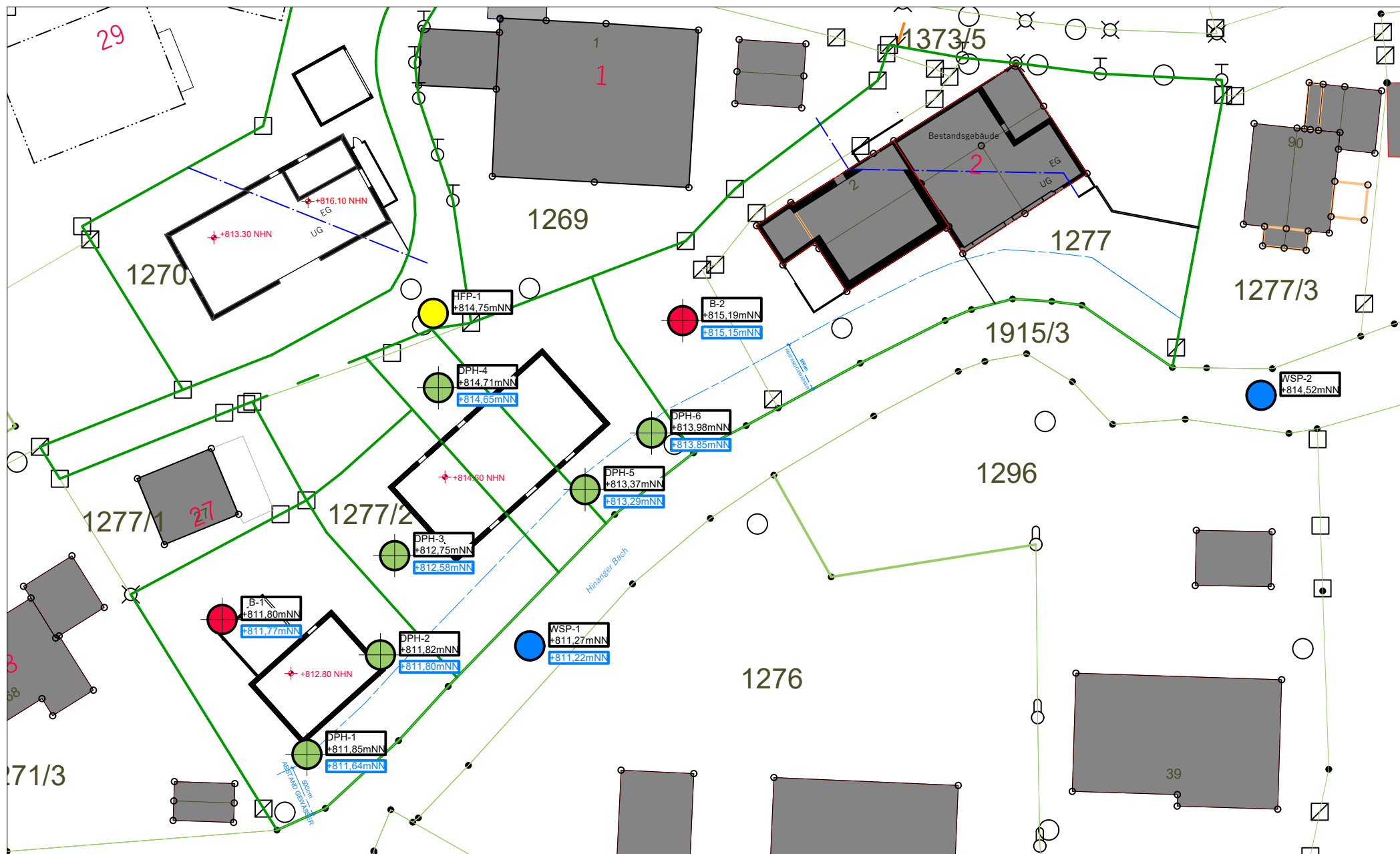
MEHRGENERATIONENHAUS

Grundstücksfläche	767 m²
Grundfläche (I)	292 m²
Notwendige Stellplätze (M)	6 (4 + 2 Garage)
Besucherstellplätze	1 (10%)
Bäume (nach Art.3, Komma 4, Stellpl.satz. -SF)	1 Baum je 3 Stellplätze = 2

LEGENDE	
	Grünflächen, privat
	Grünflächen, Gemeinschaft
	Neu zu pflanzende Bäume
	Hoffflächen, privat (versicherungsfähig)
	Anliegerstraße
	Stellplatz aus Rasensteinen
	Grundstückseinteilung
	Abstandsflächen

Maßstab 1:200

Anmerkungen:
Die Höhenangaben sind der Punktwolke des Geodatenportals entnommen.



Bitte beachten

Abstand von der Uferkante.

Im aktuellen Planungsstand wurde als Bezugslinie für den 5-Meter-Abstand die Flurstücksgrenze des Bachs herangezogen. Eine genaue Feststellung der Böschungsoberkante muss im weiteren Planungsverlauf durch Vermessung vor Ort ermittelt werden.

Untersuchung der notwendigen Anhebung des Geländes im Verhältnis zum Bach

Das Gutachten von Geo-Consult von 2018 gibt vor, dass das Gelände auf die Hochwasserkote +0,5m anzuheben ist. Ob das in der vorliegenden Planung (und unter Hinzunahme der neuen Erkenntnisse des WWA) gegeben ist, muss von seiten einer Fachplanung festgestellt werden und der Entwurf gegebenenfalls angepasst werden.

Daten des Vermessungsamtes

Frau Pazzaglia hatte mir die intern bei CoCoREAL vorliegenden Daten des Vermessungsamtes in verschiedene Formate exportiert. Bei mir war nur die Variante in Polyedern lesbar. An kritischen Punkten könnte ein Vergleich mit der Punktwolke intern vorgenommen werden. Beim Vergleich von den Höhenangaben der Geo-Consult mit den Höhen, die aus den Polyedern des Geländemodells abgeleitet werden können, lässt sich großenteils eine gute Annäherung feststellen. Die größte Abweichung liegt im Punkt DPH-1 vor (21 cm Unterschied).

VERGLEICH DER HÖHENPUNKTE IM LAGEPLAN

Grundlage: Lageplan der Eingangsebenen; Blatt 8 der Präsentation für die Gestaltungsbeiratssitzung vom 03.06.2025
Maßstab 1:500

WSP-1
+811,27mNN

in schwarz = Angaben entnommen aus dem Lageplan von Geo-Consult, Stand 01.10.2018

+811,22mNN

in blau = Angaben entnommen aus dem Geländemodell in 3d-Polyedern, erhalten von Frau Pazzaglia
(Email vom 27.02.2025)