

Gemeinde Denklingen

Erläuterungen zu den Rahmenplänen

1 (Hauptstraße/Lorenz-Paul-Straße) und 2 (Hauptstraße/Birkenstraße)

Ziele

- **Straßenraum** mit ortstypischer Charakteristik erhalten
durch
 - ➔ Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz durch Nutzungsänderung der Wohnwirtschaftsgebäude
 - ➔ Erhalt der markierten Raumkanten; entweder durch Erhalt der vorhandenen Gebäude oder Neubau an gleicher Stelle
 - ➔ Erhalt der eingezäunten Vorgärten und der nicht eingezäunten Rasenflächen
 - ➔ Rückbau von großflächigen Versiegelungen zwischen Gebäuden und Straße
 - ➔ Erhalt der Bäume
- **Gebäudestruktur** erhalten
durch
 - ➔ Erhalt des vorhandenen Gebäudevolumens durch Nutzungsänderung sowohl von Hauptgebäuden als auch Scheunen und ortsbildprägenden Nebengebäuden; notfalls Neuerrichtung an gleicher Stelle mit ähnlicher Kubatur und ähnlicher Gestaltung; Vermeidung von Doppelhäusern direkt an der Hauptstraße
 - ➔ Wahrung der äußeren Gestalt durch Erhalt prägender Elemente wie z. B. Tore; zusätzliche Öffnungen sind möglich, wenn der Gebäudecharakter weiterhin erkennbar bleibt.
 - ➔ Rückbau zu hoher landwirtschaftlich genutzter Gebäude (Nr. 50, Nr. 62) auf das an der westlichen Straßenseite städtebaulich vertretbare übliche Maß WH bis 6,5 m, FH bis 11,0 m (ggf. auch höher bis max. 11,7 m; FH ist abhängig von der Gebäudebreite, die Dachneigung soll 35° nicht überschreiten; die Dachneigung i. V. m. WH ist hier das entscheidende Kriterium für das Einfügen).
 - ➔ Im R2 an der Ostseite der Hauptstraße liegt das städtebaulich vertretbare übliche Maß bei WH $\leq$ 6,0 m, FH bis 10,0 m; das Gebäude Hauptstraße 43 fällt aus dem Rahmen und weist Abmessungen auf, die auf der Westseite üblich sind. Die Gebäude Hauptstraße 41 und 45 fallen bei jeweils einem Kriterium aus dem Rahmen (WH, FH), entsprechen aber ansonsten dem Rahmen der östlichen Hauptstraße.
 - ➔ In den zur Hauptstraße gelegenen Gebäuden können auch mehr als 2 WE zugelassen werden, z. B. 4; die Anzahl ist im Zusammenhang mit der Organisation der Stellplätze zu sehen.
 - ➔ Abstufung der Gebäudegrößen im R1 von der Westseite der Hauptstraße zur Lorenz-Paul-Straße mit maßvoller Ergänzung von ähnlich strukturierten Neubauten (Vorschlag Kubatur: 9 x 12 m, WH 5,80 m, FH 10,0 m, max. 2 WE je Gebäude) in den Baulücken
 - ➔ Abstufung der Gebäudegrößen von der Ostseite der Hauptstraße zur Birkenstraße mit maßvoller Ergänzung von ähnlich strukturierten Neubauten (Vorschlag Kubatur: 7,5 x 10,5 m, WH 5,3 m, FH 8,3 m, max. 2 WE je Gebäude) in den Baulücken
 - ➔ Denkmäler erhalten, zweckmäßige Verwendung durch neue Nutzung

- ➔ Die GRZ ist für die Grundstücke mit zu erhaltendem Gebäudebestand kein geeigneter Maßstab.
- ➔ Für die GR gibt es kein absolutes Maß. Hier können die Angaben der Baufibel herangezogen werden (150 – 300 qm sowie >300 qm), wobei die größeren Anwesen auf der westlichen Seite der Hauptstraße im R1 liegen.
- **Freiräume und zusammenhängende Grünstrukturen** erhalten
durch
 - ➔ Entsprechende Platzierung von ergänzenden Gebäuden oder Abriss von Gebäuden
 - ➔ Erhalt der prägenden Bäume
 - ➔ Rückbau von Versiegelungen
 - ➔ Stellplätze z. B. in zu erhaltenden Nebengebäuden unterbringen
- **Dörfliche Struktur der Parzellen** erhalten
durch
 - ➔ Beibehaltung der Parzellenbreiten
 - ➔ Schaffung/Sicherung von Wegebeziehungen (z. B. durch Dienstbarkeiten, städtebaulichen Vertrag, Vorkaufsrecht)

München, 10.07.2024

i. A.

Kulosa