

PV

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München



# Gemeinde Denklingen Ortskern

BAUFIBEL als Anlage zur Sanierungssatzung

06.09.2023

## Impressum

### Herausgeber

Gemeinde Denklingen

### Ausfertigung

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Arnulfstr. 60, 3. OG

80335 München

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0

Telefax +49 (0) 89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de

### Ansprechpartnerinnen



Christine Kneucker  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin,  
Stadtplanerin

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-37  
c.kneucker@pv-muenchen.de



Aylene Briceño Córdoba  
Dipl.Ing. Architektin  
Master in Städtebau

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-45  
a.briceno@pv-muenchen.de

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 150 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.

## Inhalt

1. Vorbemerkungen .....	4
2. Ziel .....	6
3. Aufbau .....	6
4. Bestandsanalyse .....	8
5. Gestalterische Aspekte .....	12
Wand- und Firsthöhen .....	13
Dachformen .....	14
Dachneigung .....	16
Dachüberstände .....	17
Dachfarben .....	18
Dachaufbauten .....	19
Solaranlagen .....	20
Fasadengestaltung .....	21
Balkone .....	23
Einfriedungen .....	24
Vorgartenbereiche .....	25
6. Städtebauliche Aspekte .....	26
Gebäudeanordnung .....	28
Grundriss .....	30
Gebäudegröße .....	32
Dichte .....	34
Nutzung .....	36
7. Mindestanforderungen .....	38
8. Zusammenfassung .....	39

# 1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Denklingen hat für den Ortskern ihres Hauptortes eine Sanierungssatzung erlassen. Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bedürfen Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Hierzu zählen die Beseitigung, Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aber auch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

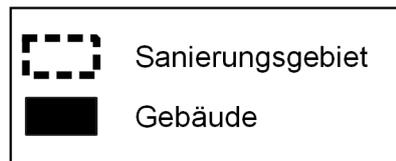
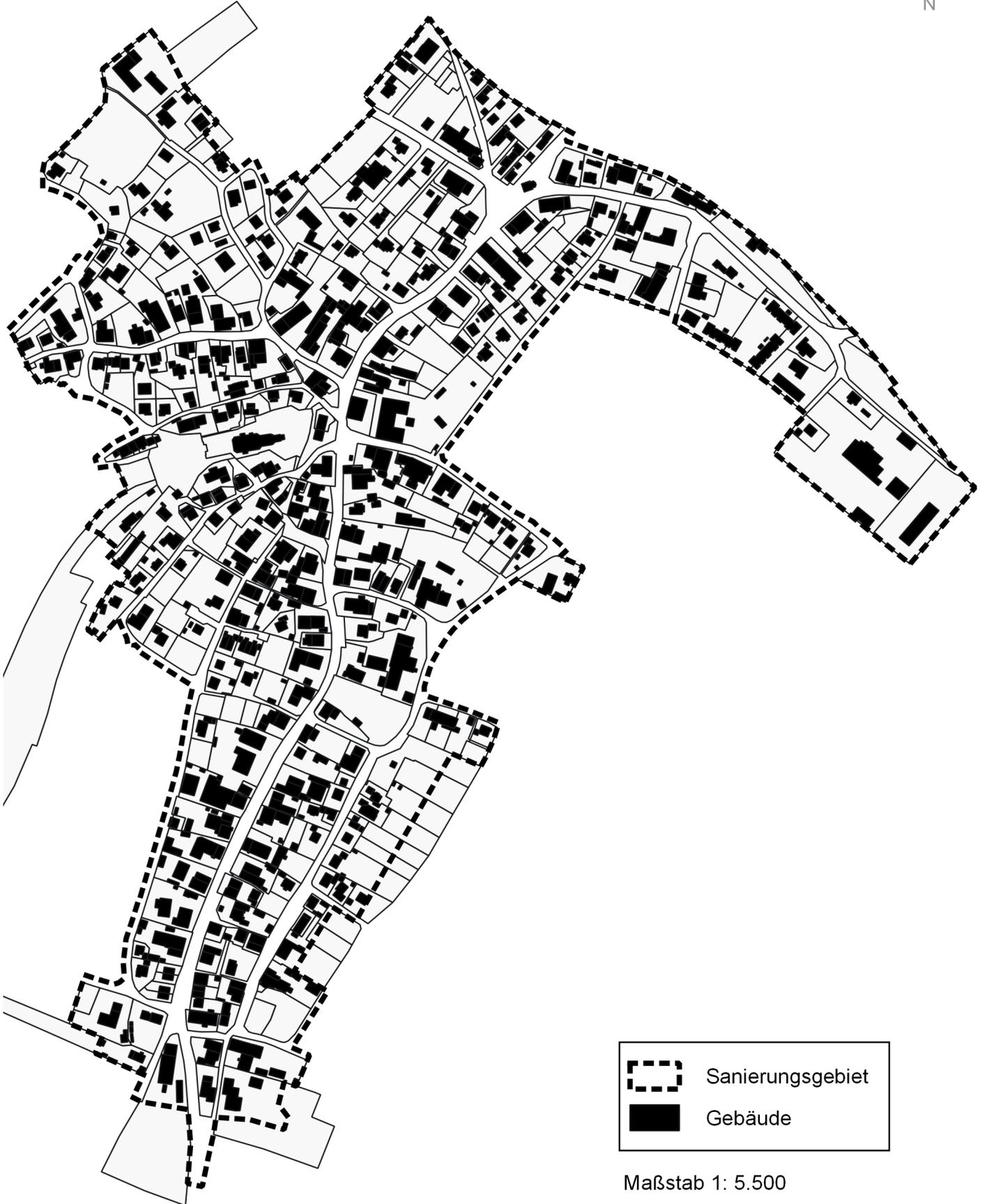
Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist unter diesen Rahmenbedingungen vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Einige Bauanträge, welche seit Erlass der Sanierungssatzung genehmigt wurden, haben im Gemeinderat mittlerweile zu der Erkenntnis geführt, dass die in der Sanierungssatzung definierten Ziele noch nicht konkret genug formuliert sind, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

Nach Einschätzung externer Experten ist es durchaus üblich, dass die Sanierungsziele innerhalb des Zeithorizonts der Sanierungssatzung nach und nach konkretisiert werden. Da sich herausgestellt hat, dass die Unzufriedenheit mit den zuletzt genehmigten Bauanträgen auch mit der baulichen Gestaltung zusammenhängt, widmet sich die nun vorliegende Baufibel diesem Thema.

Sofern Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes abweichende Festsetzungen treffen, gelten die Regelungen des Bebauungsplanes unabhängig davon, ob der Bebauungsplan vor oder nach der Baufibel in Kraft getreten ist.





Maßstab 1: 5.500

## 2. Ziel

Ziel der BauFibel ist es, die charakteristischen und ortsbildprägenden Elemente der baulichen Gestaltung von Bestandsgebäuden im Ortskern herauszuarbeiten und anschaulich darzustellen.

Dadurch unterstützt die BauFibel die Gemeinde Denklingen bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes hinsichtlich der baulichen Gestaltung geplanter Gebäude mit dem Ziel, das charakteristische Ortsbild und die ortstypische Bauweise zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die BauFibel kann künftigen Bauherren als Leitfaden für die bauliche Gestaltung an die Hand gegeben werden oder im Rahmen der Bauberatung als Gesprächsleitfaden dienen.

Idealerweise orientiert sich ein neues Bauvorhaben an den ortstypischen Merkmalen zur baulichen Gestaltung. Wird ein Bauantrag gestellt, ist es nicht notwendig, dass er alle Kriterien der BauFibel genau erfüllt. Vielmehr geht es darum, eine moderne und fortschrittliche Bebauung zu ermöglichen, welche die ortsbildprägenden, historischen Elemente aufgreift und die ortstypisch Bauweise zukunftsorientiert umsetzt.

Die BauFibel greift in erster Linie bei Umbau- und Neubauvorhaben, welche einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Hier hat die Gemeinde die Möglichkeit, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu verweigern, wenn die unter Ziffer 7 genannten Kriterien der BauFibel nicht erfüllt sind.

Bei Baumaßnahmen, welche keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist eine Einhaltung der in der BauFibel genannten Kriterien zwar wünschenswert, jedoch kann diese im Zweifelsfall nicht durchgesetzt werden.

Darüber hinaus greift die BauFibel nicht in den Bestand ein. Alle vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz, solange keine genehmigungspflichtigen Veränderungen vorgenommen werden.

## 3. Aufbau

Die BauFibel beschäftigt sich mit 11 verschiedenen Aspekten der baulichen Gestaltung und 5 städtebaulichen Aspekten. Für jede Kategorie werden ortstypische Merkmale textlich und graphisch dargestellt. Die Beispiele für eine ortstypische Bebauung werden mit Fotos von positiven Beispielen aus dem Sanierungsgebiet und negativen Beispielen anderer Gemeinden visualisiert.



## 4. Bestandsanalyse

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass innerhalb des Sanierungsgebietes in Denklingen viele unterschiedliche Gestaltungselemente nebeneinander vorkommen. Beispielsweise lässt sich keine klare Grundrissform erkennen, die eindeutig überwiegt. Auch kommen drei unterschiedliche Baustile vor: der nordschwäbische und der oberbayerische Baustil sowie villenartige Gebäude mit Krüppelwalmdach.

Dennoch ergibt sich ein harmonisches, traditionelles Ortsbild, das gut erhalten und weiterhin erhaltenswert ist. Dies resultiert aus einigen Gestaltungselementen wie dem dominierenden Satteldach, weitgehend ohne Dachaufbauten, in den Farben rot und rotbraun sowie der Verwendung des Baustoffs Holz, der nahezu bei allen Gebäuden anzutreffen ist.



# Baustile



## Oberbayerischer Stil

Typisch für den oberbayerischen Stil ist das eher flach geneigte Satteldach mit großen Dachüberständen, um die Fassade zu schützen. Die meist gegliederten Fenster der klassischen Lochfassaden haben Fensterläden aus Holz, die einen farblichen Kontrast zur weiß oder hell verputzten Fassade bilden.

Charakteristisch sind zudem Holzbalkone und Holzverkleidungen der Giebel oder der angebauten Wirtschaftsgebäude mit senkrechter Lattung.



# Baustile



## Nordschwäbischer Stil

Der nordschwäbische Stil ist geprägt durch steile Satteldächer ohne nennenswerte Dachüberstände. Die klassischen Lochfassaden sind in hellen Farben verputzt. Auch hier sind die Fenster meist gegliedert und mit Fensterläden aus Holz versehen, die einen farblichen Kontrast zur hellen Fassade bilden. Balkone sind eher untypisch, ebenso wie weitere Holzelemente.

Es handelt sich um eher langgestreckte, rechteckige Baukörper mit schmalen Giebelseiten oder um L-förmige Gebäude. Dem öffentlichen Straßenraum zugewandt erschließen sich in der Regel die Wohngebäude. Teilweise befinden sich auch Geschäfte im Erdgeschoß. In die Tiefe der Hofstellen folgen im Anschluss an die Wohnteile verlängernde Wirtschafts- oder Nebengebäude.

Es ist auch häufig eine Scheune im rechten Winkel angebaut, die den Hof abschließt.



# Baustile



## Villenartige Gebäude mit Krüppelwalmdach

Als dritter Typ kommen in Denklingen einige villenartige Gebäude vor. Sie sind gekennzeichnet durch Krüppelwalmdächer sowie durch eine Unterbrechung des Daches in Form eines Erkers bzw. Wiederkehre/Zwerchgiebel. Die Fassaden sind auffälliger gestaltet als bei den übrigen Gebäuden im Ortskern. Beispielsweise sind das Erdgeschoß oder die Gebäudekanten farblich hervorgehoben.

Teilweise sind Fachwerkelemente sichtbar oder es wurden besondere Fensterformate (Bogenfenster) verwendet. Der gleichen Kategorie wird eine Villa mit Walmdach und Walmdach-Gauben zugeordnet.



## 5. Gestalterische Aspekte



**Wand und Firsthöhen**



**Dachformen**



**Dachneigung**



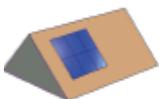
**Dachüberstände**



**Dachfarben**



**Dachaufbauten**



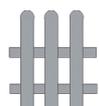
**Solaranlagen**



**Fassadengestaltung**



**Balkone**



**Einfriedungen**



**Vorgartenbereiche**

# Wand- und Firsthöhen



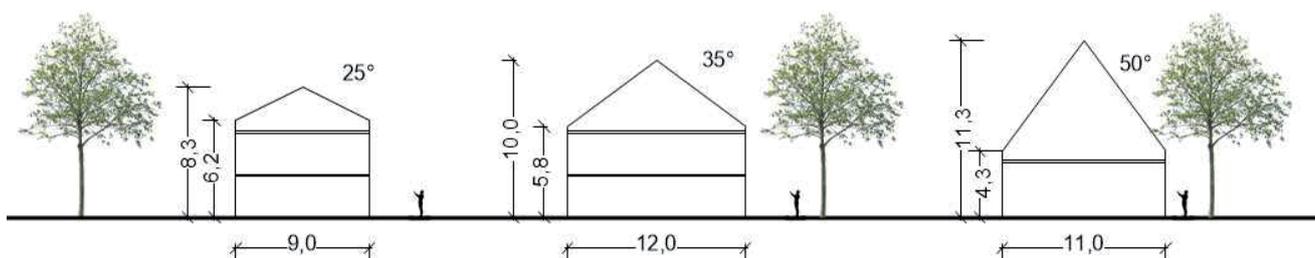
Generell liegen folgende Durchschnittswerte für Wand- und Firsthöhen für die ortsbildprägenden Gebäude vor:

- Wandhöhe: 6,0 m
- Firsthöhe: 11,0 m

## Empfehlung

Die Wand- und Firsthöhen von zukünftigen Bauvorhaben in der Orstmitte von Denklingen sollen sich an den genannten Maßen orientieren. Für die Wandhöhe können 6,50 m als Orientierung dienen. Die Firsthöhe soll 11,50 m nicht überschreiten.

Größere Abweichungen zu den durchschnittlichen Wand- und Firsthöhen sind nicht empfehlenswert.



Empfohlene Gebäudetypen

# Dachformen



Die charakteristische Dachform für Hauptgebäude ist das symmetrische Satteldach mit First parallel zur Längsseite des Gebäudes. Andere Dachformen wie Krüppelwalmdach oder Walmdach sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls vorhanden, allerdings in deutlich geringerer Anzahl. Bei modernen Gebäuden kommen weitere Dachformen wie asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Flachdach oder gewölbtes Dach in Einzelfällen vor. Die Nebenanlagen der alten Hauptgebäude haben in der Regel ein Satteldach.

## Empfehlung

Es wird empfohlen, dass symmetrische Satteldach mit dem First parallel zur Längsseite als ortsbildprägende Dachform und Klammer über die verschiedenen Baustile hinweg weiterhin zu bevorzugen. Krüppelwalmdächer sind in Einzelfällen denkbar. Es ist ratsam sich je Gebäude auf eine Dachform zu beschränken, da eine Kombination unterschiedlicher Dachformen auf einem Gebäude zu Irritationen im Ortsbild führt.

Nach Möglichkeit sind große, ruhige Dachflächen zu erhalten.

Hauptgebäude und Garagen sollen nicht mit einem Flach- oder Pultdach ausgestattet werden. Für andere Nebenanlagen sind diese allerdings denkbar, wenn so die Nutzbarkeit der Nebenanlagen gesteigert werden kann. Voraussetzung hierfür sollte sein, dass das Nebengebäude keine raumprägende Wirkung besitzt (beispielsweise von der Straße aus sichtbar ist) und die Nebenanlagen dem Hauptgebäude maßstäblich eindeutig untergeordnet sind.



Satteldach



Pultdach



Satteldach mit Zwerchgiebel



versetztes Pultdach

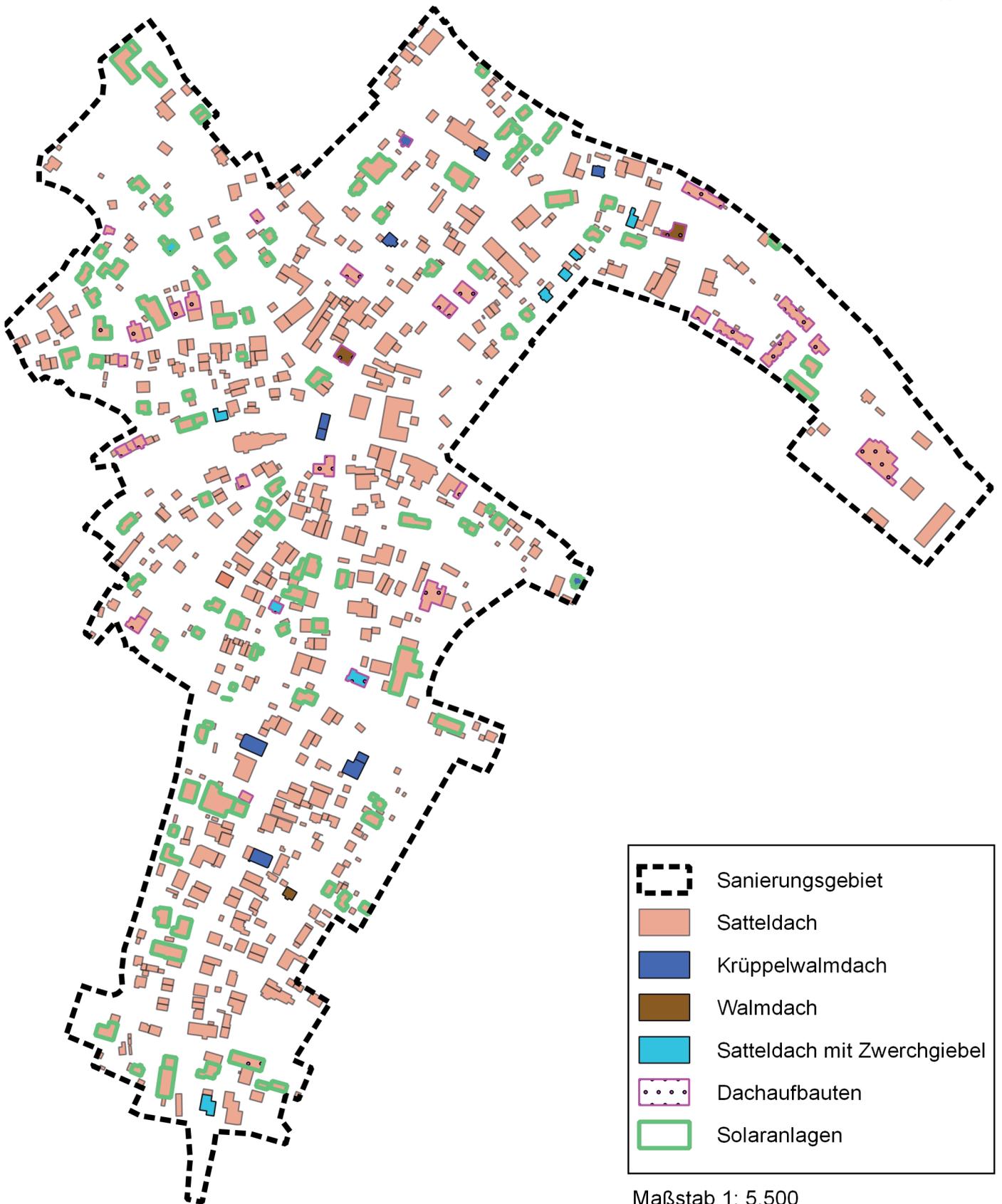


Krüppelwalmdach



Flachdach





-  Sanierungsgebiet
-  Satteldach
-  Krüppelwalmdach
-  Walmdach
-  Satteldach mit Zwerchgiebel
-  Dachaufbauten
-  Solaranlagen

Maßstab 1: 5.500

# Dachneigung



Die ortsbildprägenden Hauptgebäude weisen oftmals steile Dächer mit Dachneigungen über 35° auf. (Neuere) Wohngebäude haben meist etwas flachere Dächer (22°- 35°). Nebengebäude sind nutzungsbedingt auch mit flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern ausgestattet.

## Empfehlung

Um die ortsbildprägende Dachlandschaft langfristig zu sichern, wird eine Dachneigung von mehr als 30° empfohlen, mindestens jedoch 25°.



# Dachüberstände



Im Sanierungsgebiet gibt es sowohl Gebäude ohne Dachüberstand als auch mit größeren Dachüberständen.

Bei den historischen Gebäuden ohne oder mit kleinem Dachüberstand am Giebel und bis zu 0,5 m traufseitigem Dachüberstand handelt es sich um Gebäude des nord-schwäbischen Baustils.

Hinzu kommen die historischen Bauernhöfe des oberbayerischen Stils und (neuere) Wohngebäude mit mittelgroßen Dachüberständen von ca. 0,8 m bis zu 1,30 m sowohl an der Trauf- als auch an der Giebelseite.

Flache Dächer ohne Dachüberstand sind keine ortstypische Erscheinungsform. Zudem gibt es durch landwirtschaftliche Nebengebäude teils mit großen Dachüberständen bzw. Vordächern.

## Empfehlung

Im Sanierungsgebiet von Denklingen sind Gebäude sowohl ohne als auch mit größerem Dachüberstand vorstellbar. Wichtig ist jedoch, dass der Dachüberstand mit der Dachneigung zusammenpasst und sich der Baustil, auf welchen sich das neue Gebäude bezieht, ablesbar bleibt. Das bedeutet: auch bei neuen Gebäuden sollten flachere Dächer mit größeren Dachüberständen und steilere Dächer ohne oder mit geringen Dachüberständen kombiniert werden.

Denklingen



# Dachfarben



Im Sanierungsgebiet dominieren Dachziegel und Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen kommen mit Ausnahme von PV-Anlagen nicht vor.

## Empfehlung

Die Dacheindeckung und die Dachfarbe sind Gestaltungselemente, welche die Gebäude über die Baustile hinweg verbinden. Daher sollte diesem Gestaltungselement ein hoher Wert beigemessen werden.

Dächer innerhalb des Sanierungsgebietes sollen ausschließlich mit Ziegeln oder Betondachsteinen im Farbspektrum von rot bis braun eingedeckt werden, ausnahmsweise sind auch anthrazitfarbene Dächer möglich. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien sollten als Dacheindeckung sowohl bei Haupt- als auch bei Nebengebäuden vermieden werden.

Nebenanlagen können andere Arten von Dachdeckungen aufweisen, solange das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Dies dürfte in erster Linie auf Nebenanlagen zutreffen, auf denen auch Pult- oder Flachdächer denkbar sind. Voraussetzung hierfür sollte sein, dass das Nebengebäude keine raumprägende Wirkung besitzt und die Nebenanlagen dem Hauptgebäude maßstäblich eindeutig untergeordnet sind.



# Dachaufbauten

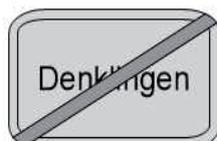


Im Sanierungsgebiet kommen nur wenige Dachgauben vor. Sie sind somit kein ortsbildprägendes Element. Allerdings ist fast jede Form der Gaube (Satteldachgaube, Schleppgaube, Gaube mit Tonnendach...) vorhanden. Häufiger anzutreffen sind dagegen Zwerchgiebel und Wiederkehre. Dachaufbauten sind eher ein Element der moderneren Wohnungsbauten.

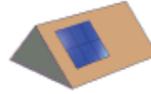
## Empfehlung

Die großen ruhigen Dachflächen sind ortsbildprägend und sollten erhalten bleiben. Nach Möglichkeit ist daher ganz auf Dachgauben zu verzichten. Beim Ausbau des Dachgeschosses sollte stattdessen die Belichtung über Zwerchgiebel bzw. Wiederkehre oder Dachflächenfenster erreicht werden.

Es wird empfohlen, Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 35° zuzulassen. Sie sollten der eigentlichen Dachfläche maßstäblich untergeordnet sein. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten sollte ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zudem soll eine ansprechende Gestaltung der Dachaufbauten erzielt werden, indem je Gebäude lediglich eine Form der Gaube verwendet und ein ausreichender Abstand zum First, zur Traufe und zwischen den Gauben gewahrt wird. Dacheinschnitte sollten nicht zugelassen werden.



# Solaranlagen



Die meisten Solaranlagen befinden sich auf (Haupt- und Neben-) Gebäuden am Rand des Sanierungsgebietes. Entlang der Hauptstraße sind bislang eher wenige Solaranlagen auf Dächern anzutreffen. Da es sich um eine neuere, technische Entwicklung handelt, sind Solaranlagen nicht typisch für das historische Ortsbild.

## Empfehlung

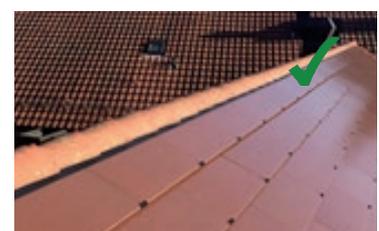
Vor dem Hintergrund der Klimakrise und dem Gebot, Flächen zu sparen, sollten Solaranlagen auch im Ortskern ermöglicht werden, zumal hier große, geeignete Dachflächen vorhanden sind.

Allerdings sollten, insbesondere im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude, hohe gestalterische Maßstäbe für Solaranlagen angelegt werden.

So sind Solaranlagen als zusammenhängende, rechteckige Flächen, ohne Aussparungen und in gleicher Neigung wie das Dach zu bevorzugen. Solaranlagen sollen in einer Flucht (gleiche Höhe und Abstand zum First) mit ggf. vorhandenen Dachflächenfenstern angebracht werden. PV-Anlagen an oder in der Nähe von Baudenkmalern sind mit dem Landesamt für Denkmal abzustimmen.

Bei Neubauten empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass die für Solaranlagen geeigneten Dachflächen keine hierfür störenden Elemente wie Schornsteine, Lüftungen o.ä. aufweisen.

Die technische Entwicklung geht stetig voran. Mittlerweile gibt es sogar (Indach-) Solaranlagen in roten Farbtönen, die im Ortskern eine gute gestalterische Alternative sein können.



# Fassadengestaltung



Der oberbayerische und der nordschwäbische Baustil sind von klar gegliederten, einfachen Lochfassaden mit kleinen Fensteröffnungen und mehr Wand als Fensterfläche geprägt. Die Fassaden sind überwiegend verputzt und in hellen Farbtönen gestrichen. Sie weisen kaum oder keine Untergliederungen (z.B. Strukturornamente, Gesimse) auf.

Ein typisches Fassadenbild des oberbayerischen Baustils zeigt im Erdgeschoss Putz und im Obergeschoss Holz. Wirtschaftsteile und landwirtschaftliche Nebengebäude besitzen oftmals eine durchgängige Holzverschalung, meist aus senkrechter Lattung.

An einigen Gebäuden befinden sich Lüftlmalereien an der Fassade. Sehr vereinzelt treten sogenannte Heiligen-Nischen auf, z.B. an der „Hauptstraße“. Die Fassaden der villenartigen Gebäude sind auffälliger gestaltet als bei den übrigen Gebäuden im Ortskern. Beispielsweise sind das Erdgeschoß oder die Gebäudekanten farblich hervorgehoben. Teilweise sind Fachwerkelemente sichtbar oder es wurden besondere Fensterformate (Bogenfenster) verwendet.

Ortstypisch sind rechteckige Fensterformate. Die Fensterflächen sind meist unterteilt.



Denklingen



Denklingen



# Fassadengestaltung



Die Fenster sind überwiegend symmetrisch angeordnet und weisen untereinander meist die gleichen Abstände auf. Oftmals bestehen sogenannte Fenstergruppen, die untereinander auch die gleichen Abstände aufweisen.

Landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude weisen hingegen oftmals versetzte, unterschiedlich große Fenster- und Fassadenöffnungen auf. Manchmal haben sie auch so gut wie keine Fassadenöffnungen. Fensterläden aus Holz sind ein typisches Gestaltungselement. Diese stehen oftmals in farbllichem Kontrast zur Fassade.

## Empfehlung

Die Fassaden im Sanierungsgebiet sollten überwiegend verputzt sein und in hellen Farben (z.B. weiß, gelb, grau) gestrichen werden. Auf Strukturornamente, Gesimse o. ä. sollte verzichtet werden. Holzelemente an den Fassaden wie (farblich kontrastierende z.B. gelbe, braune, grüne, graue, weiße, blaue) Fensterläden oder Holzverschalungen, in Braun- und Grautönen am Giebel oder Teilen des Gebäudes unterstreichen den örtlichen Charakter.

Vollständig aus Holz gebaute Häuser, wie z.B. Blockhäuser stehen dagegen eher negativ aus dem charakteristischen Ortsbild heraus.

Eine Begrünung der Fassade ist nicht unbedingt typisch und tritt nur vereinzelt auf, ist aber prinzipiell nicht unerwünscht.

Beibehalten werden sollten rechteckige, im günstigsten Fall unterteilte Fensterformate. Dabei sollte auf bodentiefe Fenster in den oberen Geschossen verzichtet werden, sofern es sich nicht um Balkontüren o.ä. handelt. Einzelne moderne, große Fensteröffnungen wie am Rathaus sind grundsätzlich denkbar, müssen jedoch sensibel eingesetzt werden.



# Balkone



Die ortsbildprägenden Gebäude weisen teils Balkone auf, teils nicht. Die Balkone sind unterschiedlich groß und unterschiedlich gestaltet. Es dominieren ganz klar Balkone mit eher schlichten Holzbrüstungen, teilweise mit zurückhaltenden Schnitzereien oder dekorativen Figuren verziert und mit Blumenkästen geschmückt. Platziert werden Balkone meist unter den großen giebelseitigen Dachüberständen.

## Empfehlung

Die Gestaltung der Balkone sollte dem Stil der ortsbildprägenden Gebäude entsprechen. Balkone sollten von den Proportionen her zum Gebäude passen und sich dem Gebäude gegenüber unterordnen. Abgestützte Balkone entsprechen dem nicht. Die Brüstungen der Balkone sollten aus Holz gefertigt und andere Materialien vermieden werden. Solaranlagen an Brüstungen sind nicht erwünscht, da sie dem gestalterischen Gesamteindruck entgegenstehen.

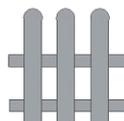
Denklingen



~~Denklingen~~



# Einfriedungen



Der Ortskern ist geprägt von niedrigen, offenen Holzzäunen oder durch Grundstücke ohne Einfriedung. Entlang der Hauptstraße findet man ein paar alte, schmiedeeiserne Zäune. Durch die Durchlässigkeit wird der Bezug zwischen privatem und öffentlichem Raum gesichert.

## Empfehlung

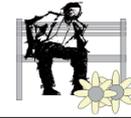
Einfriedungen sollen auch künftig aus Holz errichtet werden, durch die Durchlässigkeit einen offenen Charakter gewährleisten und nicht höher als 1,20 m sein. Solange die genannten Kriterien erfüllt sind, sind viele unterschiedliche Ausführungen von Holzzäunen denkbar. Stabgitterzäune sind ebenfalls denkbar. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen wird begrüßt. Stabgitterzäune dürfen jedoch nicht mit Wind- und Sichtschutz durchwoben werden.

Aus ökologischen Gründen sollten Sockel vermieden werden, um Kleinsäugetieren das Durchschlüpfen unter den Zäunen zu ermöglichen.

Niedrige Heckenstrukturen (unter 1,20 m) sind prinzipiell denkbar, sind aber nicht unbedingt typisch für den Ortskern.



# Vorgartenbereiche



Vorgartenbereiche im Bereich der Hauptstraße fallen aufgrund der geringen Distanz zwischen Hauptgebäude und Straßenraum oftmals recht schmal aus. Diese Vorgärten sind in der Regel mit Holz- oder Eisenzäunen eingefriedet. Teilweise sind sie auch vollständig offen gestaltet.

Entlang der Nebenstraßen gibt es größere Vorgärten, teilweise auch Gemüsegärten.

Die Hofflächen von gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie Gemeinbedarfsflächen sind teils stark versiegelt und werden auch als Lagerflächen genutzt.

## Empfehlung

Das Vorhandensein von Vorgärten ist prägend für den dörflichen Charakter Denklingens. Die Vorgartenbereiche stehen in Bezug zu dem öffentlichen Straßenraum, daher ist es von großer Bedeutung, diese ansprechend zu gestalten. Besonders wirkungsvoll sind Gärten, die in Anlehnung an Bauern- oder Cottagegärten gestaltet sind und eine Vielfalt an Stauden, Sommerblumen und Gemüse aufweisen. Gärten mit modernen Pflanzungen, die sich auf wenige Pflanzenarten beschränken, widersprechen dagegen dem dörflichen Charakter. Vollständig versiegelte Vorgartenbereiche, sog. Schottergärten oder Kunstrasen entsprechen nicht dem gestalterischen Anspruch.



## **6. Städtebauliche Aspekte**

**Gebäudeanordnung**

**Grundriss**

**Gebäudegröße**

**Dichte**

**Nutzung**



# Gebäudeanordnung

Die Hauptstraße, Leederer Straße und Menhofer Straße sind weitgehend durch die Kanten der bestehenden Gebäude definiert und somit als Straßenraum erlebbar. Teilweise sind die Gebäude ohne Abstand direkt an den Straßenrand gebaut.

Die Häuser stehen sowohl giebel- als auch traufseitig zur Straße ausgerichtet, wobei in der Hauptstraße und der Menhofer Straße der überwiegende Teil der Gebäude giebelseitig zur Straße ausgerichtet ist.

Das Sanierungsgebiet ist überwiegend durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Es gibt jedoch Bereiche mit einseitiger Grenzbebauung, die charakteristisch für dörfliche Strukturen sind.

Typische Hausformen sind Einzelhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen und unterschiedlich große Nebengebäude. Durch die Anordnung der größeren Gebäude nach vorne zur Straße und kleineren Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ergeben sich Baulücken.

Charakteristisch sind zudem unregelmäßige Grundstücksformen.

## Empfehlung

Die räumliche Wirkung der im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept bereits herausgehobenen Gebäudekanten sollte bei einer künftigen städtebaulichen Entwicklung Berücksichtigung finden. Auch auf die trauf- bzw. giebelseitige Ausrichtung der Gebäude soll sensibel reagiert werden.

Vor allem bei Grundstücken mit Grenzbebauung empfiehlt es sich, vor der Umstrukturierung einzelner Grundstücke, einen städtebaulichen Rahmenplan für den betreffenden Bereich auszuarbeiten, aus dem hervorgeht, wie mit der Grenzbebauung künftig umgegangen wird.

Die betreffenden Gebäudekanten sind in der folgenden Karte lila eingezeichnet. Sie befinden sich überwiegend entlang der Hauptstraße und der Menhofer Straße.



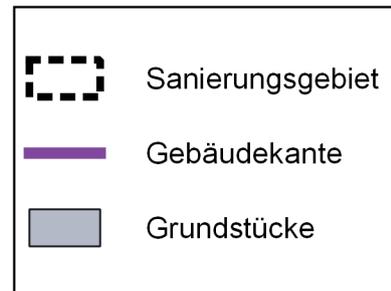
Hauptstraße



Birkenstraße



Hauptstraße



Maßstab 1: 5.500

# Grundriss

Im Sanierungsgebiet trifft man auf viele verschiedene Grundrisse. Es überwiegen einfache, rechteckige und unregelmäßige Grundrisse, die in etwa in gleichen Teilen vorkommen.

Einfache, rechteckige Grundrisse prägen den Straßenraum im unteren, nördlichen Teil der Hauptstraße, wo der nordschwäbische Baustil am häufigsten anzutreffen ist. Unregelmäßige Grundrisse entstehen durch Wiederkehre, Anbauten, Erker u.ä. und sind recht gleichmäßig über das Sanierungsgebiet verteilt.

Darüber hinaus gibt es einen C-förmigen Grundriss in der Nachbarschaft zum Rathaus sowie einzelne L-förmige und langrechteckige Grundrisse. Sie ergeben sich sowohl ohne als auch in Kombination mit Nebengebäuden.

## Empfehlung

Auf Grund der Heterogenität und der Verteilung über das Sanierungsgebiet wird die Form des Grundrisses nicht als charakteristisches Merkmal für die bauliche Gestaltung in Denklingen eingestuft.



**Rechteckiger Grundriss**

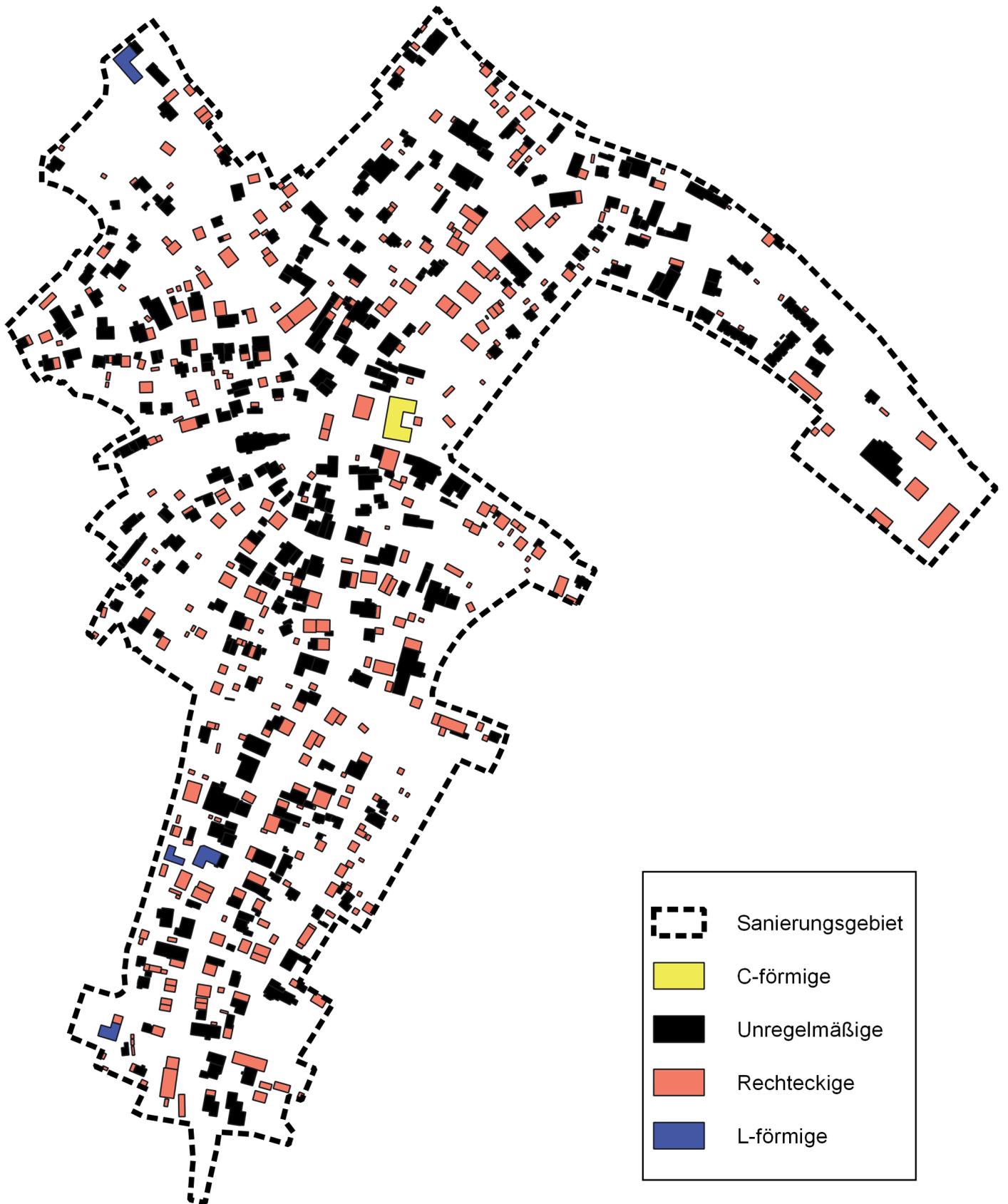


**Unregelmäßiger Grundriss**



**Langrechteckiger Grundriss mit Nebenanlage**





Maßstab 1: 5.500

# Gebäudegröße

---

Die meisten Gebäude (440 Gebäude) im Sanierungsgebiet weisen eine Größe von bis zu 150 m<sup>2</sup> auf. Es handelt sich meist um Wohn- oder Nebengebäude.

Etwa 200 Gebäude im Sanierungsgebiet haben eine Grundfläche zwischen 150 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>. In der Regel sind dies große Hauptgebäude oder Hauptgebäude in Verbindung mit großen Nebengebäuden wie z.B. landwirtschaftliche Hofstellen.

Meist handelt es sich um ein – oder zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoß.

Knapp 50 Gebäude weisen eine Grundfläche von über 300 m<sup>2</sup> auf. Sie sind recht gleichmäßig über das Sanierungsgebiet verteilt. Lediglich im Bereich zwischen Hauptstraße und Menhoferstraße befindet sich ein Bereich mit nur einzelnen sehr großen Gebäuden, darunter die Kirche. Ein weiterer Bereich mit wenigen sehr großen Gebäuden ist die Birkenstraße.

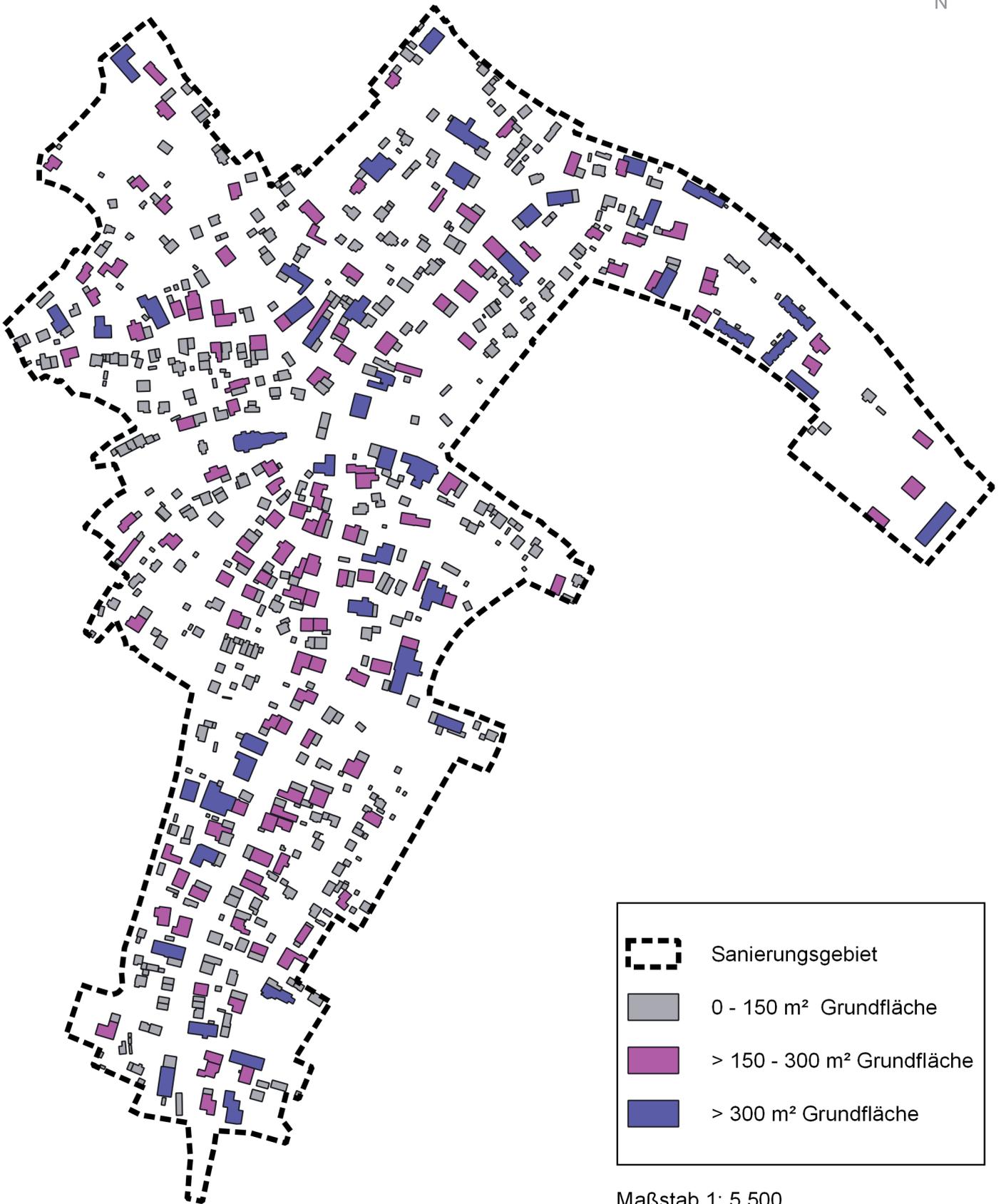
Das Verhältnis zwischen Haupt- und Nebengebäude ist unterschiedlich. Hauptgebäude mit großen Kubaturen befinden sich neben sehr kleinen Nebenanlagen oder sehr große Nebengebäude stehen neben kleinen Hauptgebäuden.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung gibt es Nebengebäude, die im Verhältnis zum Wohngebäude sehr groß und auch hoch sind. Teilweise führt dies zu blinden Fassaden und dunklen Räumen im Inneren der Nebengebäude.

Charakteristisch für das Denklinger Ortsbild ist der Wechsel zwischen großen und kleineren Gebäudekubaturen.

## Empfehlung

Auch künftig soll ein Wechsel zwischen großen und kleineren Gebäuden das Ortsbild prägen.



Maßstab 1: 5.500

# Dichte

---

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist nur bis zu 20% mit Hauptgebäuden bebaut. Sie liegen überwiegend an den Rändern des Sanierungsgebietes. Im Inneren des Gebietes hin, entlang der Hauptstraße, der Bergstraße und der Menhofer Straße, verdichtet sich die Bebauung. Hier sind die Grundstücke in der Regel bis zu 50% mit Hauptgebäuden überbaut. Einzelne Grundstücke weisen einen Versiegelungsgrad bis zu 1,0 auf.

## Empfehlung

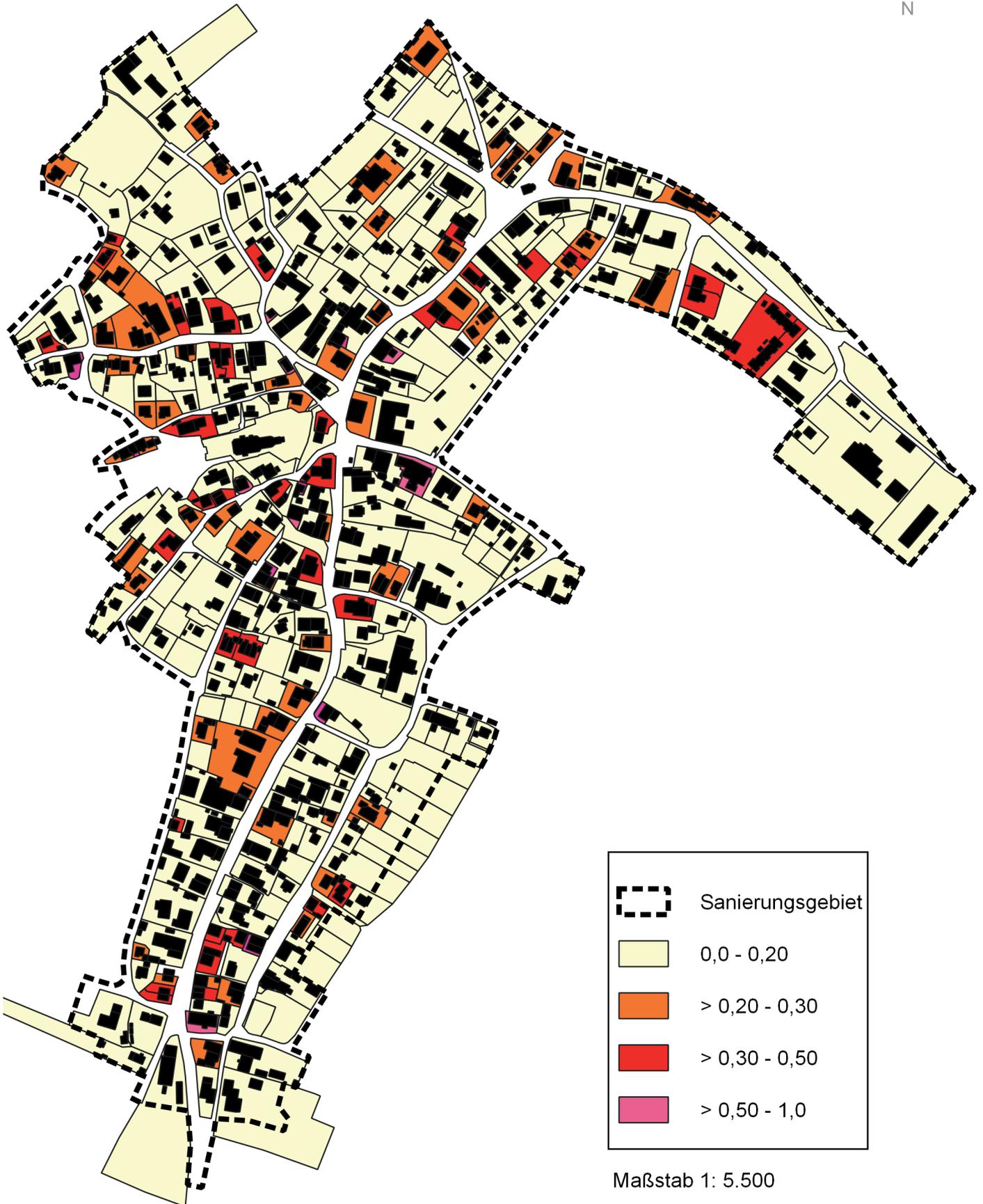
Der Anteil versiegelter Fläche eines Grundstücks ist abhängig von dessen Nutzung.

Bei Wohnnutzung wird empfohlen, die versiegelte Fläche eher gering zu halten und wenn möglich, von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

Bei gewerblicher Nutzung ist der Versiegelungsgrad abhängig von den betrieblichen Erfordernissen.

Eine große Dichte in Verbindung mit einem hohen Versiegelungsgrad ist durchaus typisch für dörfliche Strukturen, sollte jedoch nicht als Maßstab für die gesamte, künftige Entwicklung herangezogen werden.

Eine weitere relevante Kennzahl ist die Anzahl an Wohneinheiten je m<sup>2</sup>. Anhand konkreter Szenarioanalysen im Sanierungsgebiet wurde 1 Wohneinheit je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche für eine sinn- und maßvolle Nachverdichtung definiert. Dieser Wert deckt sich mit den Erfahrungen anderer Gemeinden der Region.



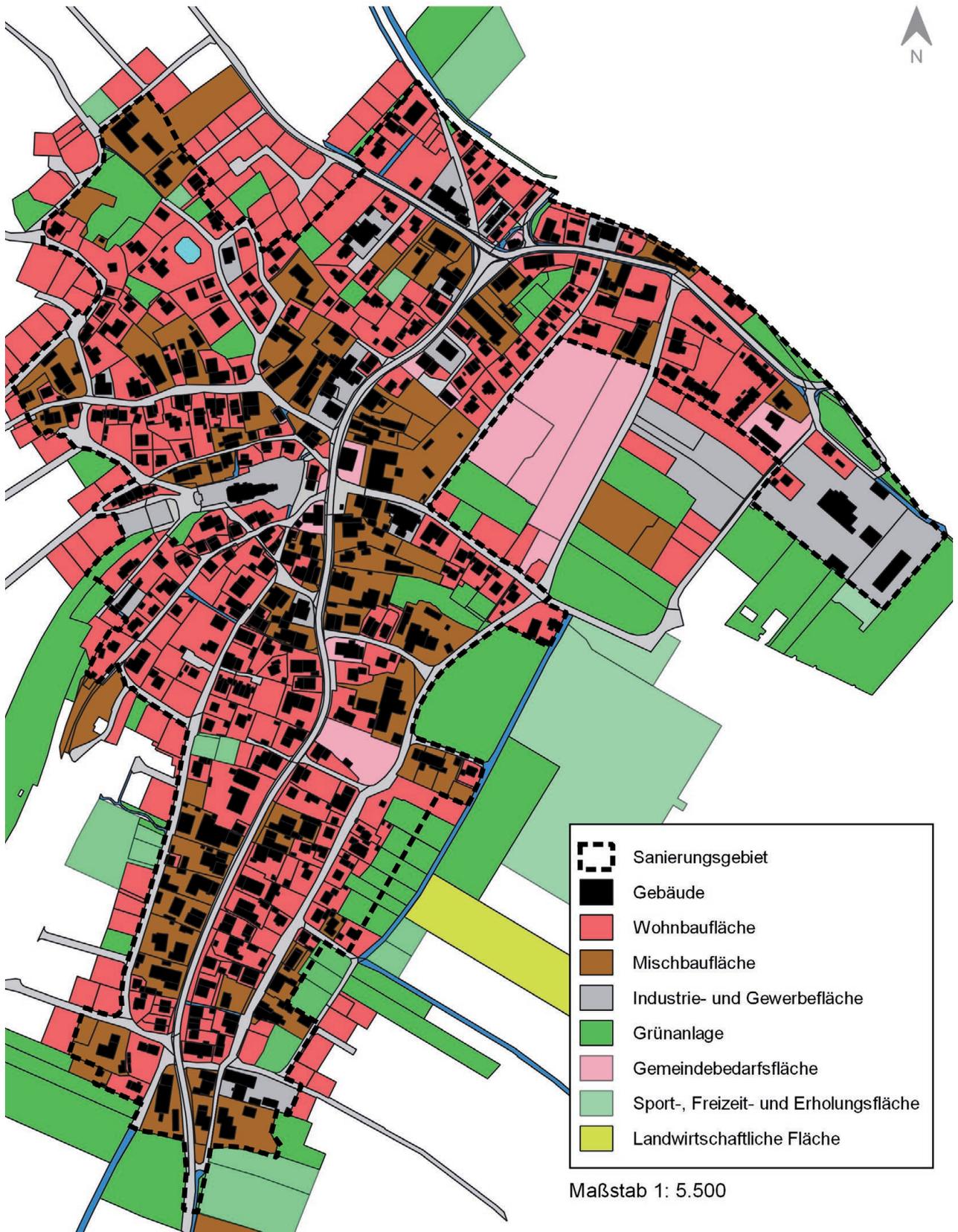
# Nutzung

Die im Sanierungsgebiet vorherrschenden Nutzungen sind Wohnen (ca. 380 Grundstücke) und Mischnutzung (ca. 110 Grundstücke). 38 Grundstücke sind gewerblich genutzt. Die Mischnutzung konzentriert sich entlang der Hauptstraße. Im Hauptort/Ortskern sind Infrastruktureinrichtungen gebündelt, insbesondere Kinderbetreuungseinrichtungen, Schule mit Bibliothek und das neue Bürger- und Vereinszentrum. Hier befinden sich auch zentrale Versorgungsnutzungen und aktive landwirtschaftliche Betriebe.

## Empfehlung

Die Mischnutzung als prägendes Merkmal dörflicher Strukturen soll nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Entwicklung hin zu reiner Wohnnutzung ist kritisch zu sehen. Insbesondere auf größeren Grundstücken sollte ein bestimmter Anteil einer Nicht-Wohnnutzung zugeführt werden. Auf die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen in gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ist ein besonderes Augenmerk zu legen.





## 7. Mindestanforderungen

Damit ein Bauvorhaben die sanierungsrechtliche Genehmigung im Hinblick auf die bauliche Gestaltung erhält, muss zusammen mit dem Bauantrag ein Gestaltungsplan vorgelegt werden, der Aussagen zu allen, im gestalterischen Teil der Baufibel genannten, Aspekten macht. Jedoch müssen nicht alle Aspekte erfüllt werden. Es reicht aus, wenn die bauliche Gestaltung des geplanten Gebäudes den im folgenden aufgeführten Masterkriterien und mindestens 3 weiteren Aspekten der Baufibel entspricht.

### Masterkriterien

1. Die bauliche Gestaltung eines Neu- oder Umbaus ist klar von einem der ortstypischen Baustile abzuleiten. Ein Mix von Elementen unterschiedlicher Baustile (z.B. flaches Dach ohne Dachüberstände) ist nicht angezeigt.
2. Die großen, ruhigen Dachflächen der symmetrischen Satteldächer sind verbindende Elemente über die Baustile hinweg. Daher ist das Satteldach gegenüber den anderen denkbaren Dachformen (Walmdach/Krüppelwalmdach) zu bevorzugen. Ein Mix unterschiedlicher Dachformen bei einem Gebäude ist abzulehnen. Zusätzlich sind die Empfehlungen zur Dachneigung, zu den Dachüberständen und zu den Dachaufbauten umzusetzen.
3. Die ortstypischen Wand- und Firsthöhen von 6,50 m für die Wandhöhen und 11,50 m für die Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
4. Der Baustoff Holz ist prägend für alle Baustile des Ortes. Seine sichtbare Verwendung wird daher aus gestalterischen Gründen an jedem Gebäude gefordert. Denkbar sind z.B. Fensterläden aus Holz, Holzverschalungen am Giebel oder Teilen des Gebäudes sowie Balkongeländer oder Einfriedungen aus Holz.
5. Einfriedungen haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortskerns. Entsprechend der im Bestand vorhandenen Materialien ist neben einfachen schmiedeeisernen Zäunen, Holzzäunen der Vorzug zu geben. Dabei sind viele unterschiedliche Ausführungen denkbar. Stabgitterzäune sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
6. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 1 Wohneinheit je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zu begrenzen.

Keine Masterkriterien sind folgende 5 Aspekte:

- die Gestaltung von Solaranlagen
- die Gestaltung von Fassaden
- die Gestaltung von Balkonen
- die Gestaltung von Vorgartenbereichen
- die Dachfarbe

Von den Empfehlungen zu diesen 5 Aspekten sind mindestens 3 einzuhalten.

## 8. Zusammenfassung

In Denklingen ist auf Grund der vielen verschiedenen historischen Vorbilder ein breites gestalterisches Spektrum denkbar. Allerdings sollte eine zu starke Mischung verschiedener Stilelemente vermieden werden.

Denkbar ist eine Zonierung im Hinblick auf eine strengere oder weniger strenge Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gestaltung. Aus planerischer Sicht sind entlang der Hauptstraße und der Menhofer Straße die strengsten Maßstäbe anzulegen. Hier sollten beispielsweise ausschließlich Gebäude mit Satteldächern in roten und braunen Farbtönen, ohne Dachaufbauten errichtet werden. Die giebelständige Ausrichtung zur Straße sollte bevorzugt werden. Auch spielt die Farbgestaltung in diesen Bereichen eine herausragende Rolle.

Sofern Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes abweichende Festsetzungen treffen, gelten die Regelungen des Bebauungsplanes unabhängig davon, ob der Bebauungsplan vor oder nach der Baufibel in Kraft getreten ist.