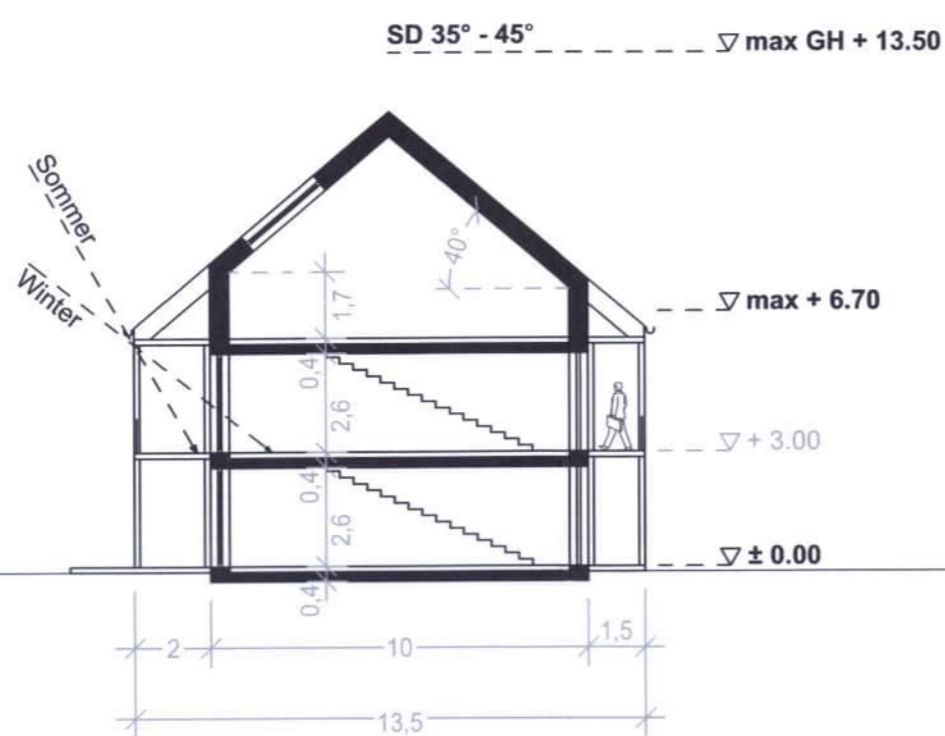


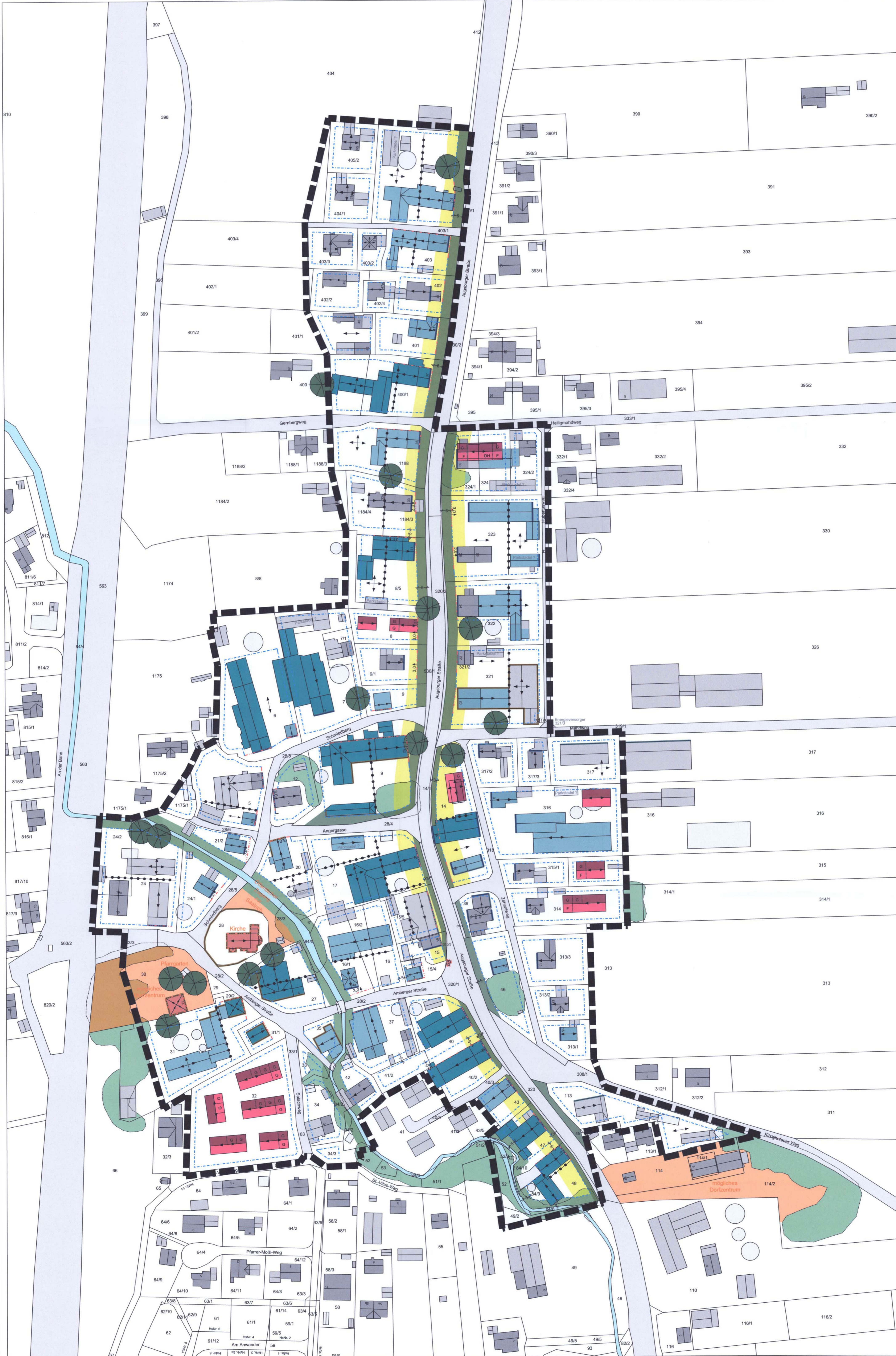
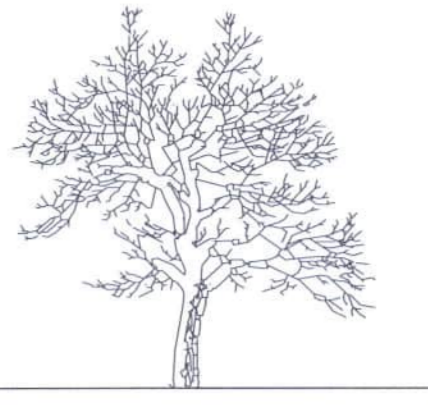
Bsp. Vorgesetzter Holzbau / Laubengang



- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Mehrparteienhaus)
- äußeres Erscheinungsbild + Abmaße der prägenden, ursprünglichen Hofstellen bleibt erhalten (Holz / Putz)
- vorgestellter Holzbau nicht in themischer Hülle (Erhalt der Bestandsfassadeoptik von Nichtwohngebäuden)
- sommerlicher Wärmeschutz gut umsetzbar (Dachüberstand optisch nicht wahrnehmbar, Erscheinungsbild des Bestandes bleibt erhalten)
- verschiedene Wohnraumgrößen realisierbar (Rentner, Single, Pärchen, Familie) (Demografischer Wandel, Wohnraum im Dorf für die älteren Menschen, kurze Wege zu Nahversorgung, ÖPNV)
- private u. überdachte Außenbereiche (Vermeidung selbst gebauter Überdachungen)

- Laubengang Erschließung -> Grenzbebauung geschlossen (Abstandsrecht)
- kein innenliegendes Treppenhaus notwendig (günstigere Verkehrsfläche)
- Barrierefreiheit gut umsetzbar (Mehrparteienhaus Aufzug)
- Privatsphäre durch eigene Haustüre / WE
- trockene Eingangsbereiche
- Garagen können integriert werden (Vermeidung von Fertiggaragen)
- Gemeinschaftsräume umsetzbar

Ansicht Norden\_Angesetztes Mehrparteienhaus an Bestandswohnhaus (Ersatzbau für Nichtwohngebäude)



**EMPFEHLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN**

**Maß der baulichen Nutzung**

- Giebelseitenbreite max. 14 m
- Geschossigkeit: II + D
- Dorfgebiet MD
- GRZ I für Landwirtschaftliche Hofstellen = 0,6
- GRZ II für Landwirtschaftliche Hofstellen = 0,8 § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- GRZ I für Wohnungsbau = 0,4 - (0,6 Garage in Hauptbaukörper)
- GRZ II für Wohnungsbau = 0,6 § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

**Wohnheiten**

Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von

- a) < 500 m<sup>2</sup> max. 2 Wohnungen
- b) 500 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> max. 3 Wohnungen
- c) 800 m<sup>2</sup> bis < 1.000 m<sup>2</sup> max. 4 Wohnungen
- d) 1.000 m<sup>2</sup> bis < 1.200 m<sup>2</sup> max. 5 Wohnungen
- e) > 1.200 m<sup>2</sup> max. 6 Wohnungen

**Mindestgröße von Grundstücken**

Die Mindestgrundstücksgröße muss für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup> betragen

**Gestaltung**

- Es wird ein Satteldach für die Hauptgebäude empfohlen DN 35° - 45°. Beide Dachseiten haben dabei dieselbe Dachneigung aufzuweisen.
- Max. 50% der Dachlänge dürfen entweder mit Schleppgauben oder mit Giebelgauben überbaut werden. Dabei ist auf eine gleichmäßige Verteilung zu achten.
- Bei Gauben ist darauf zu achten, dass die Traufe (Dachrinne) durchlaufend über die gesamte Gebäudelänge auszubilden ist. Der Gaubenabstand zum First soll min. 120 cm betragen.
- > Ziel: Beruhigte Dachlandschaft mit Dachfenstern, Schlepp- bzw. Giebelgauben und PV
- optischer Dachüberstand max. 90cm
- > dabei zählen Laubengänge und integrierte Balkone (Loggien) nicht als optischer Dachüberstand sonder gehören zur Fassadenhülle
- Fassadenmaterialien + untergeordnete Bauteile: Holz, Putz, Beton, Naturstein
- Fassadenfarbe (Ausschluss störender Farbgruppen)
- Die Dacheindeckung hat aus einem rot- oder rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen.

**Einfridung**

- Im Bereich, in dem das Breiten- und Längenverhältnis von min 1:1,6 gilt, ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Zaun von maximal 1,2 m Höhe anzubringen.
- nicht zulässig sind Stabgitterzäune sowie Maschendrahtzäune

**Grenzen**

- Neue Baufelder halten untereinander Brandschutz ein, auch bei Grenzbebauung
- Grünstreifen (Vorgartenbereich) entlang der Ortsdurchfahrt darf nicht überbaut werden. Stellplätze in diesem Bereich sind nicht zulässig.
- Idee Parken: Bestehende Scheunen (Nebengebäude als Parkgaragen umnutzen)
- > Vermeidung von ortsuntypischen Fertiggaragen und von unnötigem Abbruch
- Garagen und Freisitze sind in den Hauptbaukörper zu integrieren. (GRZ I = 0,6)
- > Wahrung der ortsbildprägenden Gebäudekubaturen.
- Anmerkung zur Baulinie: Gebäude muss unter Berücksichtigung der Firstrichtung an die Baulinie angrenzen

**LEGENDE**

Geltungsbereich	Vorschläge / Hinweise	Umnutzung Parkstiel
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer	1846	Vorschlag Bebauung G = Garage F = Freisitz
Bauwerke		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
bestehende Haupt- und Nebengebäude		Bemaßung
Baudenkmäler		Firstrichtung bis zu 10° Abweichung
Prägende Gebäude ++		Baugrenze
Prägende Gebäude +		Baulinie in Pflichtrichtung um bis zu 3,0 m verschiebbar
Potentialflächen		Bereich: Breiten- zu Längenverhältnis min. 1:1,6
zu erhaltende Bäume		begrünter Vorgartenbereich
Prägende Gehölze		Gewässerschutzstreifen laut WHG § 38
Prägende Raumkanten		mögliche öffentliche Plätze
		Gebäudeabbruch

**GEMEINDE LAMERDINGEN**

Landkreis Ostallgäu

**RAHMENPLAN LAMERDINGEN  
 ORTSTEIL DILLISHAUSEN**

Auftraggeber: Gemeinde Lamerdingen

**OPLA**

BÜROGESELLSCHAFT FÜR URBANISME UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner Ostallgäu e.V. 8153 Augsburg

Tel: 0821 50 89 378-0

Mail: info@o-pla.de

Web: www.o-pla.de

Ausgefertigt 21.01.2025

Gemeinde Lamerdingen

Manuel Fischer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

16.12.2024

Projektnummer: 22048

Bearbeitung: SSSch

Maßstab 1 : 1000