

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BEUREN

STADT M E N G E N

Städtebaulicher Rahmenplan Beuren - Stadt Mengen

28.07.2026

AUFTRAGGEBER



Stadt Mengen

Hauptstraße 90

88512 Mengen

Telefon: 07572 607-0

Telefax: 07572 607-710

E-Mail: info@mengen.de

Web: www.mengen.de

Vertreten durch: Philip Schwaiger, Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSEN



LARS Consult - Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Standort Memmingen

Bahnhofstraße 22

D-87700 Memmingen

Fon: +49 (0) 8331 4904-0

Fax: +49 (0) 8331 4904-20

info@lars-consult.de

Standort Augsburg

Schertlinstraße 27

D-86159 Augsburg

Fon: +49 (0) 821 455459-0

Fax: +49 (0) 821 455459-20

info@lars-consult.de

Bearbeiter:

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin



Abb. 01. Die Kapelle St. Wendelin in Beuren und die sogenannten "Krautländer" (Gärten) liegen südlich zentral im Ort und sind ortsbildprägend.



Abb. 02. Der Ort liegt auf einer Hangleite mit weiter Aussicht Richtung Alpen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung	6
1.1 Hintergrund und Zielsetzung	
1.2 Methodik	
1.3 Exkurs Planungsinstrumente	
2 Beuren – ein historisch gewachsenes Dorf	8
3 Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung	11
3.1 Nutzungen	
3.2 Gebäudetypologien	
3.3 Freiraum	
4 Rahmenplan	22

Bild - und Abbildungsnachweis: Sofern nicht anders gekennzeichnet, stammen Fotos und Abbildungen wie Grafiken und Lagepläne von LARS consult GmbH.

Quellennachweis:

LARS consult GmbH in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ostallgäu und dem Landkreis Unterallgäu (2017):

Dorfkerne – Dorfränder. Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege. Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu.

Erschienen 2017. Verfügbar unter: <http://dorfkerne-dorfraender.de> (Zugriff zuletzt am 23.04.2025).

1 EINFÜHRUNG

1.1 HINTERGRUND & ZIELSETZUNG

Die Stadt Mengen entwickelt für ihre gebauten Strukturen städtebauliche Konzepte, die als Planungsinstrumente Anwendung finden sollen. Die langfristige städtebauliche Entwicklung der Stadt und ihrer Ortschaften soll so aktiv gestaltet und gesteuert werden.

Der Städtebauliche Rahmenplan Beuren dient in räumlicher Konkretisierung der Leitlinien als planerisches Werkzeug für die kommunale Entwicklung der Ortschaft. Obwohl ein Rahmenplan selbst keine rechtliche Außenwirkung entfaltet, bietet er der Gemeinde eine Grundlage zur Bewertung der Verträglichkeit konkreter Bauvorhaben mit der innerörtlichen Entwicklung. Darüber hinaus fungiert er als städtebauliche Orientierung für Grundstückseigentümer, Projektentwickler und Investoren.

Die Inhalte des Rahmenplans sind abgeleitet aus den zuvor erstellten Städtebaulichen Leitlinien. In Zusammenarbeit mit den gewählten Gremien der jeweiligen Ortschaft und mit einem Beschluss des Mengener Gemeinderates wurden diese Leitlinien für die städtebauliche Zukunft der Ortskerne definiert (vergleiche hierzu das Eckpunktepapier Städtebauliche Leitlinien 2024).

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Strukturen (Siedlungsstrukturen, Gebäudetypen, Kubaturen, Gebäudestellungen und Grünflächen) bildet die Basis des Rahmenplans. Basierend auf dieser Analyse werden Entwicklungsziele für die innerörtliche Gestaltung definiert. Gegebenenfalls kann der Rahmenplan ganz oder teilweise in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan überführt und durch eine Veränderungssperre abgesichert werden, um die geplanten Entwicklungen zu steuern.

1.2 METHODIK

Die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans erfordert eine strukturierte Vorgehensweise, die auf umfassenden Grundlagenermittlungen basiert.

Die Erfassung des Bestandes vor Ort bezieht sich auf Gebäudenutzungen, bekannte Leerstände, Eigen-

arten und Charakteristiken des baulichen Bestands. Dies schließt die Analyse von Gebäudetypologien, Kubaturen, Raumkanten, Ortsbildern, identitätsprägenden Gebäuden und Grünstrukturen ein, die im Rahmen der Leitlinien ebenfalls bereits relevant waren. Eine Fotodokumentation und thematische Karten wurden erstellt, um den Ist-Zustand anschaulich zu dokumentieren.

Im weiteren Schritt wird ein Entwicklungs- bzw. Rahmenplan erstellt. Hierbei werden Leitziele für den Ortskern und Altort erarbeitet, die auf den bereits definierten Leitlinien basieren. Das ortsräumliche Konzept umfasst städtebauliche Strukturen und Wertigkeiten, Handlungs- und Entwicklungspotenziale, Nutzungsarten und Dichten der Entwicklungsbereiche sowie räumliche und architektonische Vorgaben. Grünordnung und Ökologie werden ebenfalls berücksichtigt.

Abschließend werden Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise erarbeitet, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des städtebaulichen Gefüges zu gewährleisten. Die Ergebnisse werden in einem Lageplan dargestellt.

Die Qualität städtebaulicher Entwicklung wird von der ausgewogenen Kombination aus

Vielfalt in Merkmalen

(wie Gestaltung, Materialität) und der

Wiederholung prägnanter Merkmale
(wie Dachform, Geschoßigkeit/Kubatur und Gebäudeausrichtung) bestimmt.

Dieses Zusammenspiel beeinflusst wesentlich den Erhalt des Ortsbilds.

1.3 EXKURS PLANUNGSINSTRUMENTE

Städtebauliche Planungsinstrumente lassen sich in informelle und formelle Werkzeuge unterscheiden – während erstere vor allem der inhaltlichen Orientierung und strategischen Vorbereitung dienen, schaffen letztere die rechtlich verbindliche Grundlage für die bauliche Entwicklung einer Gemeinde.

INFORMELLE PLANUNGSINSTRUMENTE

- Städtebauliche Leitlinien
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Städtebauliches Entwicklungskonzept und weitere...

= RECHTLICH NICHT WIRKSAM



-> Entwicklungspotentiale ausloten und Leitlinien in wesentlichen Zügen festlegen

- dienen als richtungsgebendes Instrument
- Unterstützung für Gremien bei Entscheidungsprozessen (Bsp. Bauvorhaben in §34-Bereichen)
- der Bauleitplanung vorgelagert

RECHTLICHE (FORMELLE) PLANUNGSINSTRUMENTE

- Flächennutzungsplan (FNP)
- Bebauungspläne (BP) (Regelverfahren, Vorhabenbezogen, Vereinfacht)
- Örtliche Bauvorschriften

= RECHTLICH WIRKSAM



-> bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde festlegen und leiten

- wesentliche gesetzliche Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) und in Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten
- Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften gem. LBO

2 BEUREN -

EIN HISTORISCH GEWACHSENES DORF



Abb. 03. Der Schwarzplan lässt die Typologie „Haufendorf“ mit großformatigen Hofstellen im Ort erkennen. Im Süden und im Osten sind die nach und nach entstandenen Wohngebiete zu erkennen, hauptsächlich Einfamilienhäuser.

Die Analyse der Ortsstrukturen hat bereits im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Leitlinien stattgefunden (vgl. hierzu Eckpunktepapier, Städtebauliche Leitlinien Beuren). Im Ergebnis zeigt sich, dass Beuren Haufendorfcharakter hat (vgl. Abb. 03) und dorftypisch besonders landwirtschaftlich geprägte Gebäudeformen den Altortbereich charakterisieren. Im lesbaren Ortszentrum ist eine Durchmischung von Wohnnutzungen und aktiven landwirtschaftlichen Nutzungen mit vereinzelt Gemeinschaftsnutzungen zu erkennen. Der Ort, der an und insbesondere auf einer Hangleite liegt, verfügt über Neubaubereiche hauptsächlich im Osten und Süden am Ortsrand liegend. Gefasst wird Beuren von Streuobstwiesen, die sich wiederholt als landschaftliches Element an den Ort schmiegen und so für einen kulturhistorisch gewachsenen Bezug sorgen.

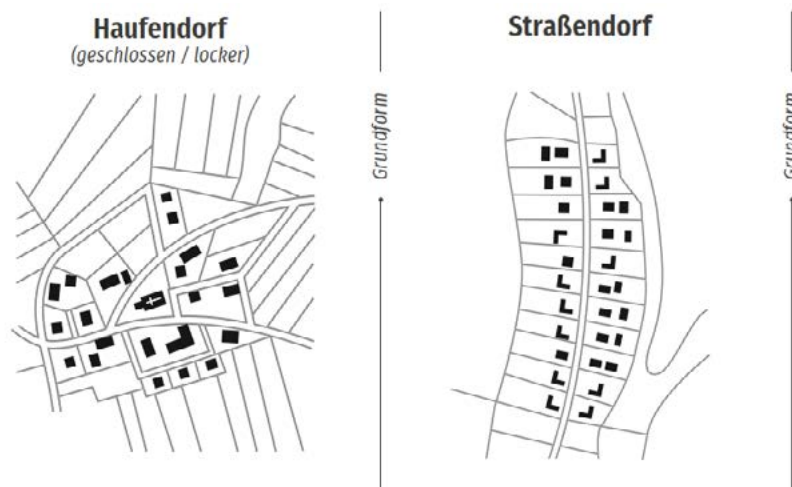
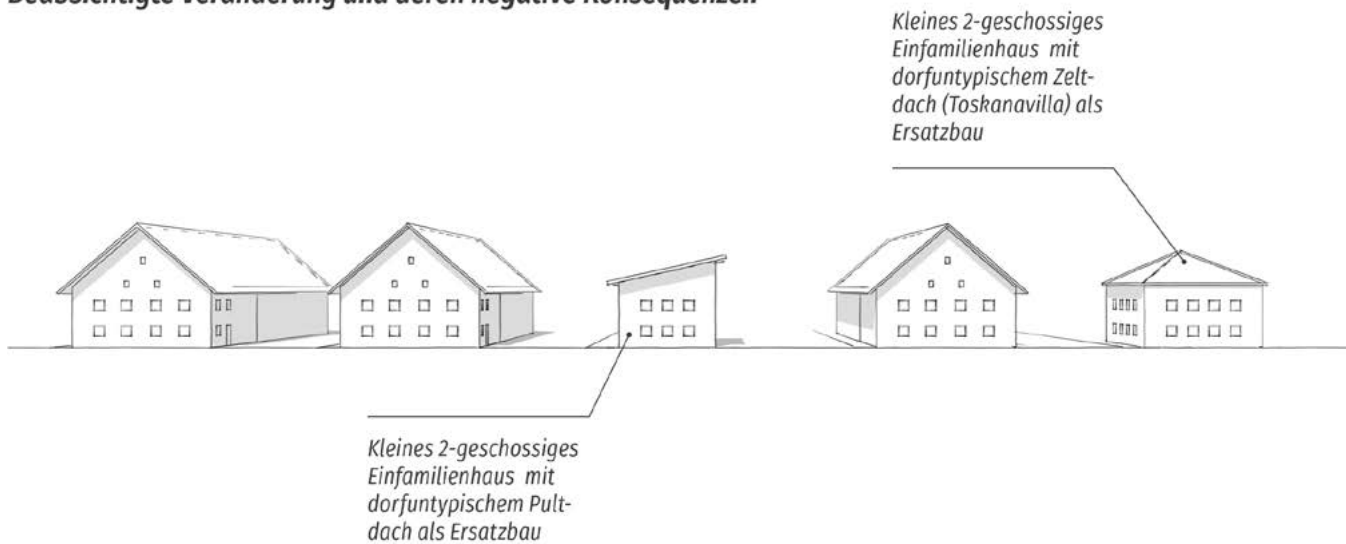


Abb. 04. Beispiel eines Haufendorfs und eines Straßendorfs. Die Haufendorftypologie ist in Beuren vorrangig zu erkennen.
Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

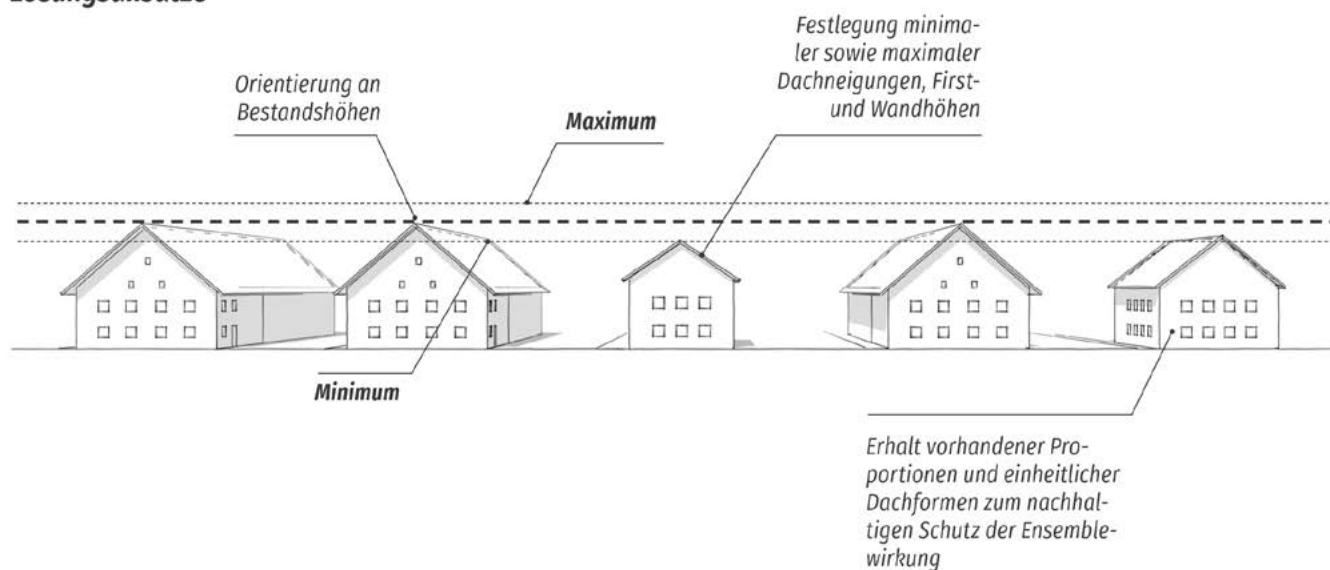


Abb. 05. Die Grafiken zeigen exemplarisch die Typologie eine Straßendorfs in der Ansicht. In Beuren sind steilere Dachneigungen typisch, jedoch lässt sich hier gut erkennen, dass der Ort dank der Wiederholung von Gestaltmerkmalen sein charakteristisches Gesicht behält. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

3 RAHMENPLANUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

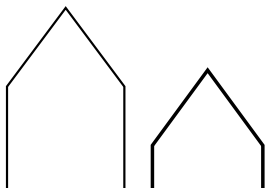
Im Folgenden werden die Kategorien Gebäudetypologien, Nutzungen und Freiraum konkreter betrachtet und die Inhalte des Rahmenplans erklärt. Langfristig soll so eine Wahrung des Ortscharakters innerhalb des für den Rahmenplans definierten Geltungsbereichs gesichert werden. Das heißt konkret: Bauwillige, Bürgerinnen und Bürger sowie Bauvorhabenträger haben mit dem Städtebaulichen Rahmenplan ein Instrument, anhand dessen sie sich vorab zu ihren Planungen inhaltlich mit der vom gemeindlichen Gremium gewünschten Entwicklungsrichtung auseinandersetzen können, um folglich nicht bereits mitten im Planungsprozess größeren Hürden entgegentreten zu müssen.

Aus städtebaulicher Sicht sind die bestehenden historischen Strukturen im Ortskern von Beuren zu erhalten, nachhaltig zu entwickeln und bei Bedarf aufzuwerten. Neue Gebäude sollten sich gestalterisch in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügen. Ausnahmen können für besondere Nutzungen wie Bürgersaal, Rathaus, Kindergarten und andere soziale Einrichtungen gemacht werden.

Der Dorfkern von Beuren ist stark von traditionellen "dörflichen Strukturen" geprägt, deren Erhaltung und sensible Gestaltung essentiell ist, um das historische Dorfbild zu bewahren. Dem rückläufigen Trend im Ortskern muss entgegengewirkt werden. Dabei können Beispiele aus anderen deutschen und baden-württembergischen Dörfern dienen, die dem Strukturwandel erfolgreich begegnet sind. Durch clevere Lösungen können junge Menschen und Familien für das Leben im Dorfkern begeistert und dieser attraktiv sowie finanziell erschwinglich gestaltet werden. Der Ortschaftsrat Beurens ist sich der städtebaulichen und räumlichen Qualitäten seines Ortes bewusst und möchte diese für die Zukunft bewahren. Man möchte die Vielschichtigkeit erhalten, die Streuobstwiesen sichern und die Gebäudesprache im Dorfkern als ortsbildprägende Struktur wahren. Nichtsdestotrotz möchte man nicht zu strenge Vorgaben und Regeln aufstellen, um Innenentwicklung im Ort nicht zu bremsen. Es gilt: Wieviel ist nötig, wie wenig ist möglich.



Abb. 06. *Krautgärten sind im oberschwäbischen, ländlichen Raum eine typische Typologie, die zur Gemeinschaft im Ort beiträgt.*



3.1 NUTZUNGEN

Beurens Dorfkern ist erkennbar landwirtschaftlich geprägt. Inzwischen werden viele Hofstellen zum Wohnen genutzt, es gibt jedoch noch einige Nebenerwerbs-Landwirte. Im Dorfkern stehen großformatige Hofstellen, aber auch untergeordnet Siedlerhäuser, Gesindehäuser und Nebengebäude wie Scheunen und Schuppen. Das Rathaus mit Feuerwehr liegt nördlich der Dorfmitte. Der Bürger-saal liegt südlich der Kapelle St. Wendelin - einer Dorfprägenden Landmarke. Gewerbebetriebe und Dienstleistung gibt es nicht.

Die folgenden Kategorien vermitteln vom Ortschaftsrat und Gemeinderat beschlossene Vorgaben im Umgang mit der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes, hier insbesondere mit dem Fokus auf die Nutzungen und Anregungen für die künftige Entwicklung.

ORTSKERN

Bei der Entwicklung von Wohnen und anderen Nutzungen soll der historische Dorfkern im Vordergrund stehen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Das heißt: Baulücken sollen nach Möglichkeit genutzt werden, Nachverdichtung gefördert werden - jedoch unter Beachtung und Wahrung wichtiger Freiräume im Ort.



NUTZUNG UND NACHNUTZUNG

Im Ortskern soll Nutzungsdurchmischung gefördert, Wohnraum geschaffen und gestärkt sowie Dienstleistung und Angebote breit aufgestellt werden. Neu- und Umnutzungen sollen gefördert werden.

Die Nutzung und Revitalisierung des Gebäudebestand (und -Leerstand) ist anzustreben. Dies dient diversen Wohn- und Dienstleistungskonzepten (Kleine Wohnungen, Gemeinschaft, Seniorenwohnen, Betreuung, Vereine, etc.) um das Ortsbild zu wahren und den Ortskern wiederzubeleben bzw. belebt zu halten.

BELEBEN

Nutzung und Revitalisierung des Gebäudebestand (und -leerstands) fördern und anstreben. Eine größere Nutzungsdurchmischung belebt den Ortskern und hält den Ort zusammen - räumlich als auch sozial.



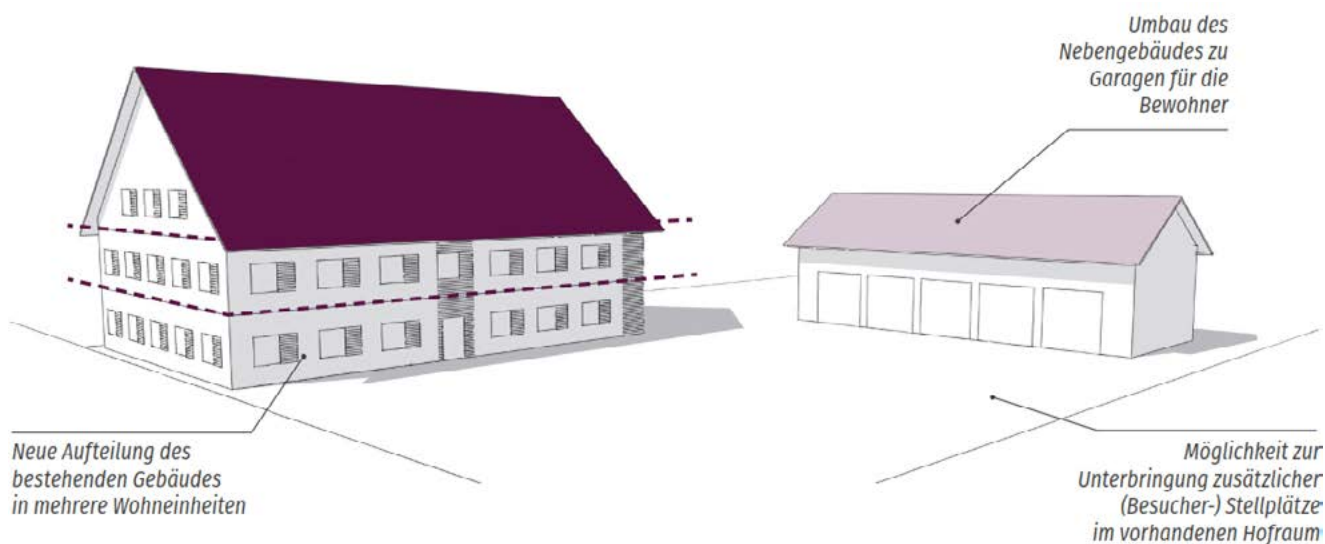


Abb. 07. Eine große Gebäudekubatur kann horizontal in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt werden. Angrenzende Hallen oder Scheunen können in Sammelgaragen umgestaltet werden. Bei Neubauten von Garagen ist unbedingt auf die Wahrung der vorhandenen Hofräume zu achten. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

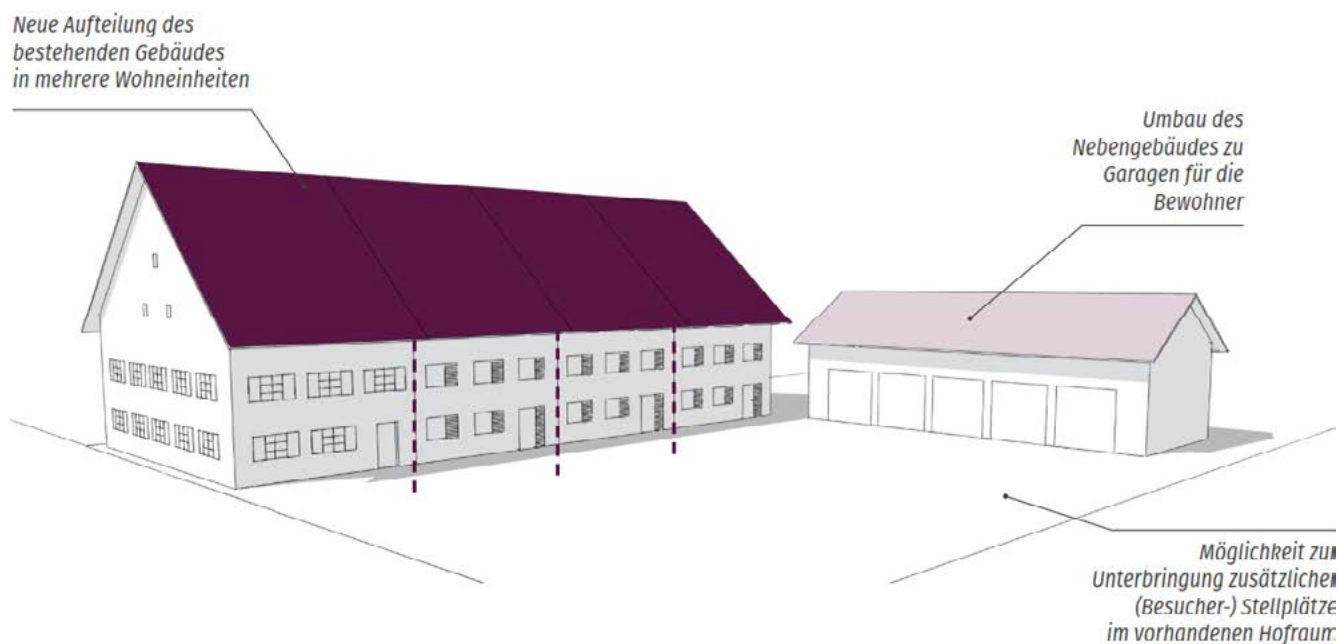
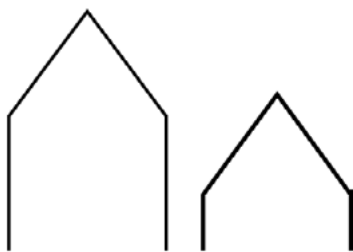


Abb. 08. Vertikale Aufteilungen der Langhäuser bringen einen Reihenhausharakter mit sich. Nicht nur wirtschaftlich ist dieses Konzept sinnvoll. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



3.2 GEBÄUDETYPLOGIEN

Die gewachsene Ortsform Beurens ist ein typisches „Haufendorf“. Freistehende, große Baukörper verleihen dem Dorfkern Einheitlichkeit - kleinere Nebengebäude und Wohnhäuser bespielen locker die Zwischenräume. Die Gebäudestellung der großen Kubaturen im Ortskern ist tendenziell traufständig, jedoch ist gesamträumlich von einer gemischten Stellung zu sprechen. Die einzigartige Lage an und auf der Hangleite verleiht Beuren einen weiten Blick über die Landschaft, die Donau bis hin zur Alpenkette.

Die folgenden Kategorien vermitteln vom Ortschaftsrat und Gemeinderat beschlossene Vorgaben im Umgang mit der weiteren baulichen Entwicklung des Ortes, hier insbesondere mit dem Fokus auf die Gebäudetypologien - also Gebäudehöhen, Dacheigenschaften sowie die Stellung der Gebäude.

ZONIERUNG

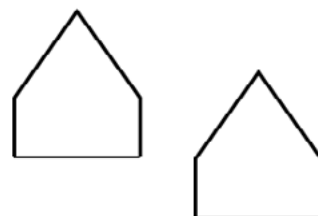
Beurens Ortsbild ist charakterisiert von einer zentralen Erschließungsstraße: Der Zeilstraße, die in einer engen Kurve zur Hundersinger Straße wird. Entlang dieser hat sich Beuren in seiner Dorftypologie „Haufendorf“ entwickelt und angereicht. In direkter Nähe zur Straße sind die Gebäudeformen meist noch ortsbildtypisch erhalten - sie tragen so zu einer von der Straße aus lesbaren Ortsidentität bei. In diesem Bereich, der Kernzone, ist der historische Ortskontext zu erkennen und daher sollen dort konkretere städtebauliche Vorgaben gelten. Für den von der Straße abgerückten Bereich, also hinter den vorderen Reihen liegende Grundstücke Richtung Ortsrand und Neubaugebieten (vergleiche hierzu Lageplan), gelten weniger Vorgaben.



KERNZONE / HISTORISCHER KONTEXT



GELTUNGSBEREICH AUSSERHALB KERNZONE:





HAUSTYPOLOGIEN

Beuren wird von typischen Bauformen geprägt, die in ihrer Gesamtheit das historische Ortsbild charakterisieren: Dies sind beispielsweise steile Satteldächer mit meist ruhigen Dachflächen, lang gezogene Hauskubaturen und Einhaustypologien (Wohn- und Stalltrakt unter einem Dach). Identitätsstiftende Bauformen sollen daher im Ortskern erhalten, aufgewertet und reinterpreted werden.

GEBÄUDEHÖHE/GESCHOSSE

Als Richtwert für die Geschosszahl und Gebäudehöhe gilt wie im Ortsbild vorhanden eine Zweigeschossigkeit plus Dach (II+D). Im Kontext von kleineren Gebäudehöhen ist I+D (außerhalb Kernzone) zulässig.



Für die **Kernzone** gilt:
Zwei-Geschossig (min./max. II+D).



Für **außerhalb der Kernzone** gilt:
Ein- und Zweigeschossigkeit (I+D / II+D)

DÄCHER

Die Dachlandschaft einer Ortschaft wird häufig als „fünfte Fassade“ bezeichnet – sie prägt das Gesamtbild maßgeblich. Besonders bei steilen Satteldächern entstehen großflächige, ruhige Dachflächen, die stark in der Ansicht wirken und zur klaren, einfachen Bauform beitragen.

Satteldächer prägen vorrangig das Ortsbild. Bei Bauvorhaben sind diese oder Walmdächer daher gewünscht. Steile Dächer sind im Sinne eines ortstypischen Erscheinungsbildes gewollt.

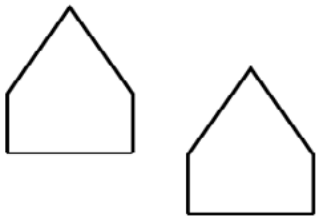
Dacheinschnitte / -aufbauten sollen untergeordnet bleiben: Die maximale Breite darf 60% der Dachfläche entsprechen. Die Dachlandschaft Beurens ist nach Möglichkeit einheitlich zu bewahren, daher sind nicht glänzende und gedeckte Farben in rot, rotbraun Dacheindeckung gewünscht: Die Dacheindeckung sollte also an das Umfeld angepasst werden.



Für die **Kernzone** gilt:
Maßgeblich sind steile Satteldächer oder Mansard- / Walmdächer zu wählen.



Für **außerhalb der Kernzone** gilt:
Weitere Dachformen sind möglich = Satteldach, Walm-



BAULICHE KÖRNUNG

Bei Neubau- und Umbauvorhaben soll das Umfeld (in ca. 100 Meter, städtebaulicher Kontext) beachtet und respektiert werden. Die Planung soll sich in das Ortsbild einfügen. Solitärwirkungen sind zu vermeiden. So wird der räumliche Ortskörper Beurens bewahrt, ohne dass einzelne Gebäude herausstechen und das Ortsbild stören. Hof- und Zwischenräume sind möglichst zu bewahren oder wiederherzustellen.

Für die **Kernzone** gilt:



Die Gebäudestellung ist entsprechend der Typologie des nahen Umfelds (100 Meter) zu wählen und entsprechend Trauf- oder Giebelständig umzusetzen.

Für **außerhalb der Kernzone** gilt:



Flexiblere Handhabung bezüglich Kubatur und Gebäudestellung.

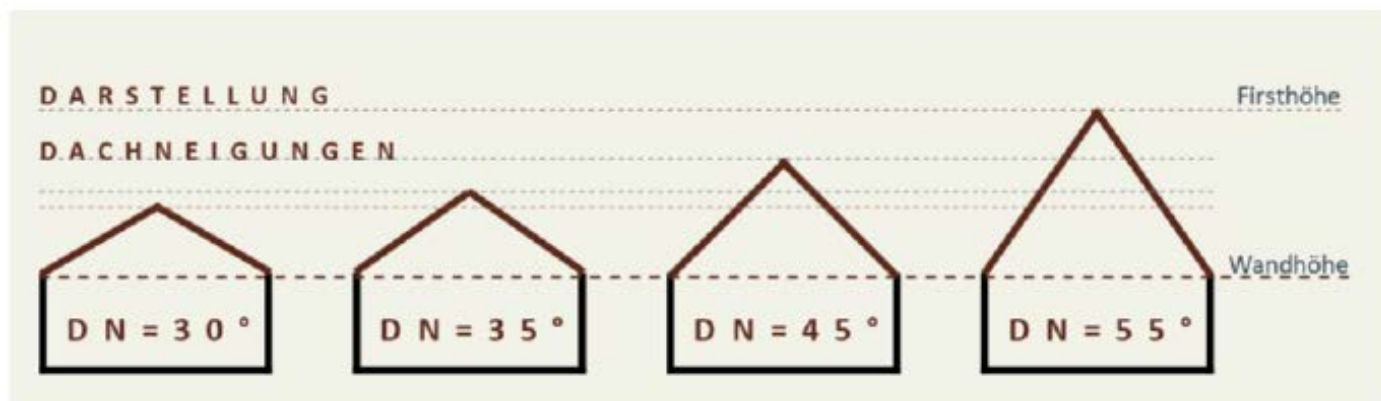


Abb. 11. Steile Dachformen sind typisch für Beuren.

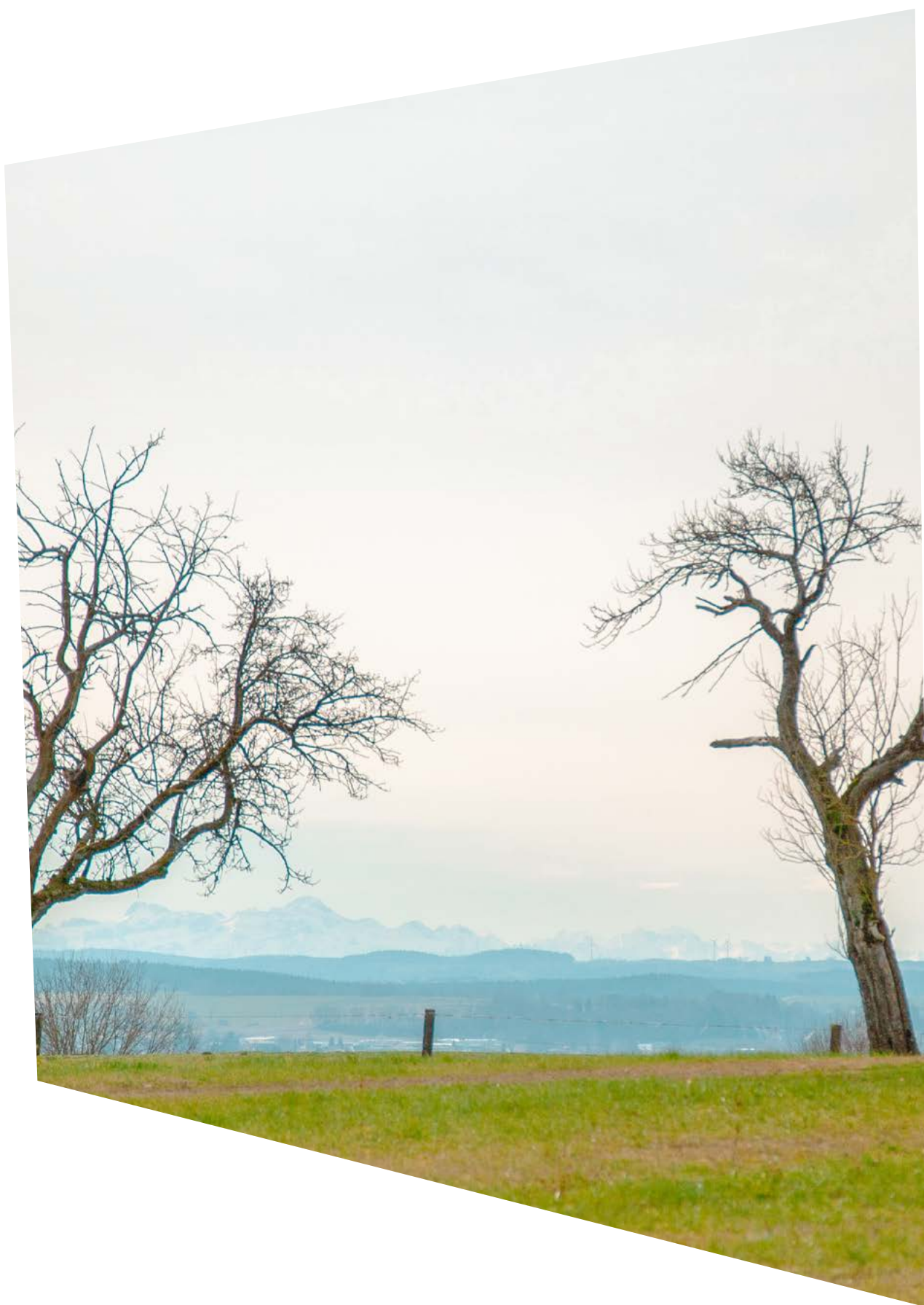
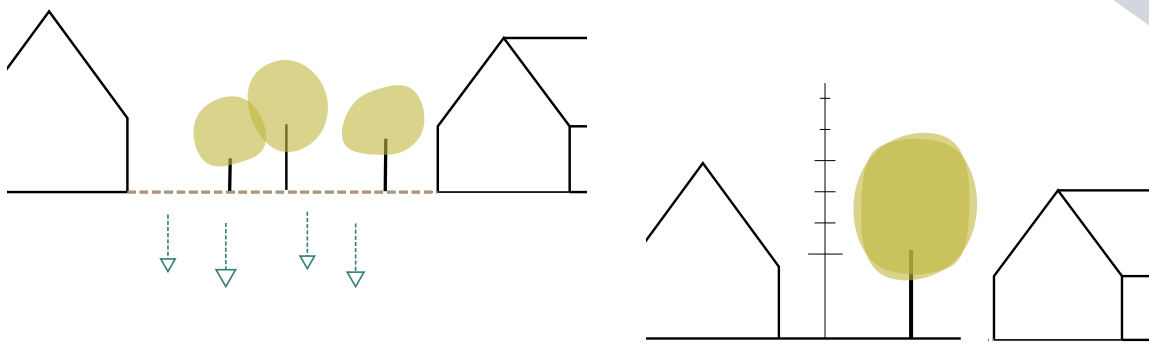


Abb. 12. Beurens Freiraumqualität ist aufgrund der Lage des Ortes auf der Hangleite einmalig.



3.3 FREIRAUM

Streuobstwiesen rahmen Beuren als landschaftliches Element das für den Ort typisch ist und betten ihn in die Umgebung ein. Sie dienen auch als identitätsstiftende Elemente, Erholungsstrukturen und strukturelle Abwechslung am Ortsrand. Es fällt auf, dass im Ortskern nur wenige, groß-etablierte Solitärbäume zu finden sind. Die noch bestehenden nehmen eine wichtige Rolle bezüglich Schattenwurf (Stichwort Heat-Island-Effekt) sowie Aufenthaltsqualität und Orientierung ein.

Die "Krautländer" - Schrebergarten-ähnliches Grabeland südlich angrenzend zur Kapelle St. Wendelin - spielen eine wesentliche Rolle bezüglich innerörtlichen Grün- und Freiraums, der Aufenthaltsqualität, Sichtachsen sowie des sozialem Gefüges (Gemeinschaftssinn). Weiter nördlich schließt unmittelbar an die Kapelle die Grünfläche (Insel) bei der Bushaltestelle an. Auch diese nimmt eine wesentliche Rolle für den Innerort ein - hier liegt weiteres Entwicklungspotential.

DORFMITTE/FREIRAUM

Gemeint sind Flächen, die im dörflichen Kontext wichtig für die freiräumlichen Funktionen und daher möglichst nutzbar zu halten und weiter zu entwickeln sind. Es handelt sich um (potentiell) zusammenhängende Bereiche, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, dem Aufenthalt dienen, Austausch fördern und das fußläufige Erleben der Ortschaft ermöglichen.

Diese Bereiche sind möglichst weiterzuentwickeln: Wenn Aufenthaltsqualität geschaffen wird und neue freiräumliche Zusammenhänge entstehen, entwickelt sich für die Bürger des Ortes ein Ort des Zusammentreffens, des Austauschs - eine soziale Mitte. Hierzu gehören auch die Krautländer.



STREUOBSTWIESEN

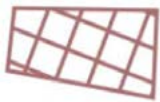
...sollten gepflegt, bewahrt und nachgepflanzt werden. Sie schaffen einen sanften Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft und gelten als die artenreichsten Lebensräumen Mitteleuropas. Sie bieten Lebensraum für Insekten, Vögel, Kleinsäuger. Im ländlichen Raum wirken sie als ökologische Trittsteine und Tragen zur regionalen Identität bei.



SOLITÄRBÄUME

Solitärbäume (tendenziell einzeln stehende, prägnante Bäume) sollten gepflegt, bewahrt und ebenfalls neu gepflanzt werden.

Sie spielen eine wichtige Rolle, denn sie bilden Wiedererkennbarkeit und Ortsidentität und dienen als natürliche Landmarken, die zur Orientierung beitragen. Sie spenden Schatten, verbessern das Mikroklima und schaffen Atmosphäre und laden zum Verweilen ein – wichtige Aspekte für das soziale Leben im Dorfkern als auch hinsichtlich des Klimawandels.



VORZONEN

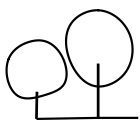
und Vorgärten sollen möglichst dorftypisch gestaltet und erhalten werden (Stichwort „Bauerngarten“). Zäune sind möglichst zu vermeiden. Stabmattenzäune, Plastikzäune oder -bänder und Steingabionen sind dringend zu vermeiden. Parkflächen sind möglichst abseits der Vorzonen anzusiedeln: Seitlich der Gebäude, im Hofraum oder hinter den Gebäuden.

HOFRAUM

Hof- und Zwischenräume sind möglichst zu bewahren oder wiederherzustellen. Sie prägen den historischen Ortskern maßgeblich durch ihren charakteristischen Rhythmus aus Freiraum und Bebauung.

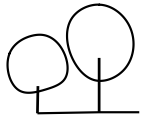


Im Zusammenspiel mit den meist landwirtschaftlich geprägten Gebäuden bilden sie die typische bauliche Körnung des Dorfes. Diese Freiräume gilt es zu erhalten, wo möglich wieder zu öffnen und behutsam zu entsiegeln – insbesondere sollten sie nicht durch Nebengebäude überbaut werden. Ihr Erhalt stärkt die dörfliche Struktur und trägt wesentlich zur Identität und Aufenthaltsqualität im Ortskern bei.



ENTSIEGELN

Hofräume und Freiflächen machen einen großen Teil des typischen Ortscharakters eines Dorfes wie Beuren aus. Gekieste Hofräume beispielsweise tragen weit mehr zu einem dörflichen Charakter bei als asphaltierte oder gepflasterte Flächen. Versickerungsfähige Oberflächen tragen einen wesentlichen Teil dazu bei, in Sommern Hitzeinseln zu vermeiden und ebenfalls wild abfließendes Wasser im Starkregengefall abzuschwächen. Wo möglich sollten versiegelte Flächen in Grünflächen zurückgebaut werden.



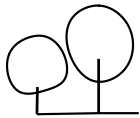
GRÜNFLÄCHEN/BAUMGRUPPEN

Einerseits sollen die Flächen für Ökosystemdienstleistungen bewahrt und gestärkt werden, denn sie regulieren das Mikroklima, bilden Kaltluftschneisen und dienen als Rückzugsorte für Kleintiere und Insekten. Andererseits stärken Grünräume den dörflichen Charakter, schaffen "Lust zum Aufenthalt" und sollen als Erholungsangebot für die Einwohner Beurens dienen. Kirschlorbeer und Thuja-Arten sind auszuschließen. Im Einzelfall, wenn zugunsten der Nachverdichtung gebaut werden soll, sollte auf eine entsprechende Durchgrünung und Außenraumqualität geachtet werden, um den Verlust des Grünraums zu kompensieren.



EINFRIEDUNGEN

... sollten im Vorgarten und zum öffentlichen Raum möglichst niedrig gehalten werden, jedoch maximal 1,20 m hoch sein und dürfen nicht verkehrlich sichtbehindernd sein. Sie sollten sightdurchlässig sein, um ein offenes, freundliches Ortsbild zu erhalten und den Straßenraum nicht optisch zu verbauen. Sie fördern Nachbarschaft, erlauben Durchgrünung und bilden ein harmonisches Ortsbild.

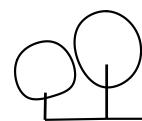


Gabionen, Stabmatten- und Plastikzäune wirken hingegen massiv, ech-nisch oder künstlich und stören das dörfliche Erscheinungsbild erheblich - sie sind zu vermeiden.

AUFWERTEN

Vorzonen und Vorgärten sollen offen, grün und ortstypisch gestaltet werden. Stellplätze nach Möglichkeit aus der Vorgartenzone nach hinten verlegen. Kirschlorbeer und Thuja-Arten vermeiden.

Durch eine sorgfältige Aufwertung mit Pflanzen, Sitzmöglichkeiten oder Einsatz von versickerungsfähigem Natursteinpflaster lässt sich der dörfliche Charakter stärken und der öffentliche Raum beleben. Offene, durchgrünte Vorgärten fördern Nachbarschaft und verbessern das Mikroklima. Massive Zäune und versiegelte Flächen hingegen wirken abweisend und stören das gewachsene Ortsbild - sie sollten möglichst vermieden werden.



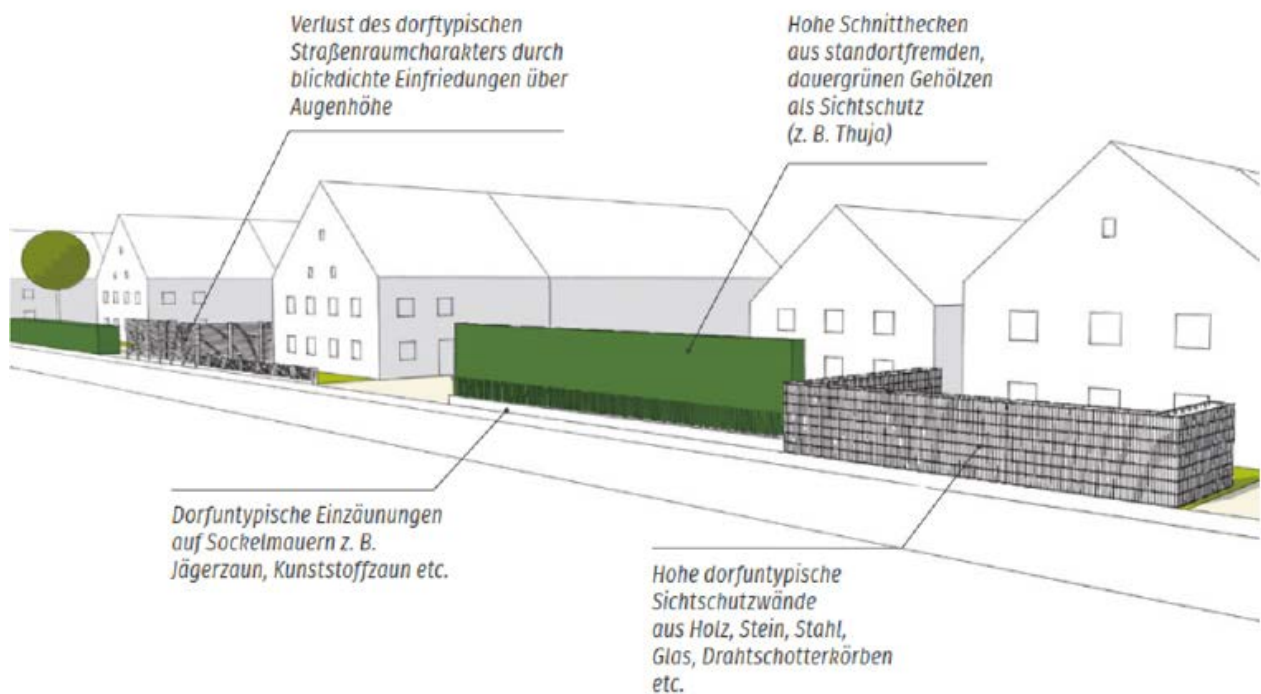


Abb. 13. Werden Grundstücke zum Straßenraum über hohe Schnitthecken, Steingabionen oder Stabmattenzäune (schlimmstenfalls mit Plastikdruck) abgeschottet, verliert der Ort an Freiraumqualität, die Straße wird in ihrer Linearität stark betont und wirkt unpersönlich, verbaut und lieblos. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

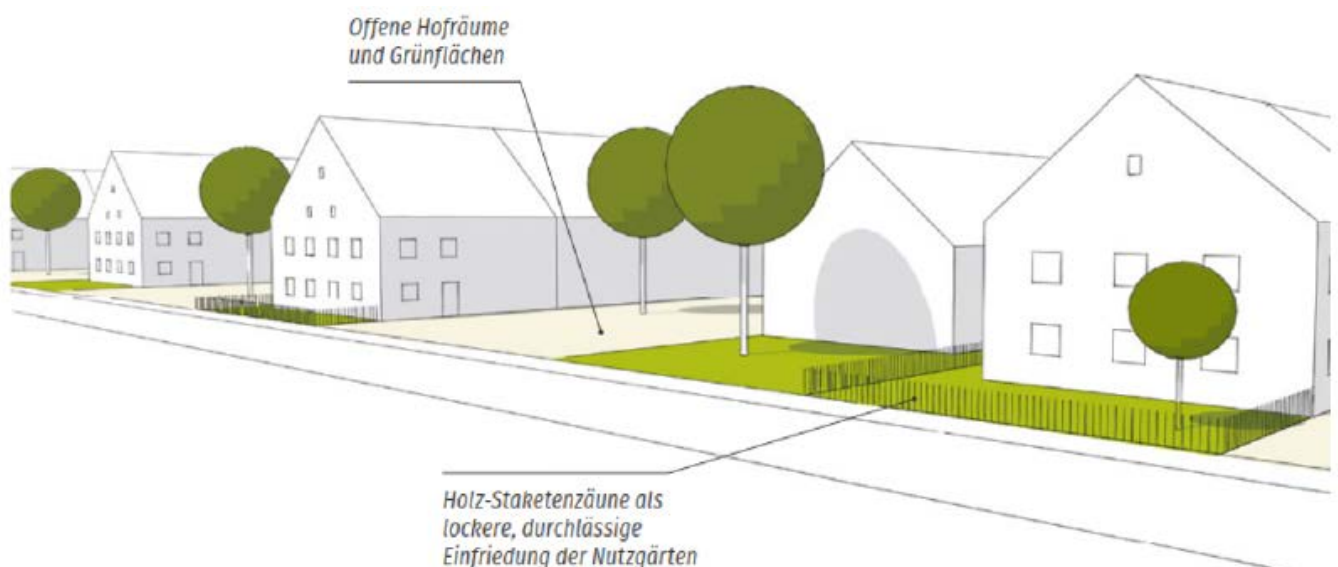


Abb. 14. Ein typisches Bild wie es auch im Ort von Beuren noch vorzufinden ist: transparent gehaltene Vorgartenzonen mit offenen Hofflächen und Baumsolitären. Die Fassaden stehen offen zur Straße. Der Straßenraum wirkt zониert, jedoch offen auslaufend. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



GEBÄUDETYPOLOGIEN



NUTZUNGEN



FREIRAUM

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BEUREN

BAULICHE KÖRNUNG

bei Neubau Kubaturen an Bestand (Umfeld von ca. 100 m) anpassen (keine Solitärwirkung schaffen). Enge Gebäudestellung bewahren.

NACHNUTZUNG

Nutzung und Revitalisierung Gebäudebestand (und -Leerstand) für diverse Wohn- und Dienstleistungskonzepte.

HAUSTYPOLOGIEN

identitätsstiftende Bauformen im Ortskern erhalten / aufwerten / aufnehmen.

DÄCHER

Dachform Satteldach (SD) und Walmdach (WD) als vorrangige Dachformen. Steile Dachformen möglichst beibehalten. Dacheindeckung an Umfeld anpassen.

DACHEINSCHNITTE UND -AUFBAUTEN

unterordnen: max. Breite 60% / Dachfläche.

GESCHOSSE / GEBÄUDEHÖHE

Geschossigkeit II+D als Richtwert, abhängig von unmittelbarem Umfeld auch I+D

EINFRIEDUNGEN

möglichst zu vermeiden, bzw. niedrig zu halten. Gabionen, Stabmatten wirken störend.

SOLITÄRBÄUME

pflegen und nachpflanzen. Lage variabel. Bestand schützen. Ortskern mehr eingrünen.

VORZONEN

und Vorgärten gestalten, aufwerten, öffnen -> Dörflicher Charakter, Vorgärten wahren und gestalten, Zäune vermeiden.

STREUOBST

= Ortstypologie
-> schützen, stärken und pflegen.

DORFMITTE / FREIRAUM

stärken, Aufenthaltsqualität schaffen, Zusammenhang erhalten. Krautländer schützen.

HOFRÄUME

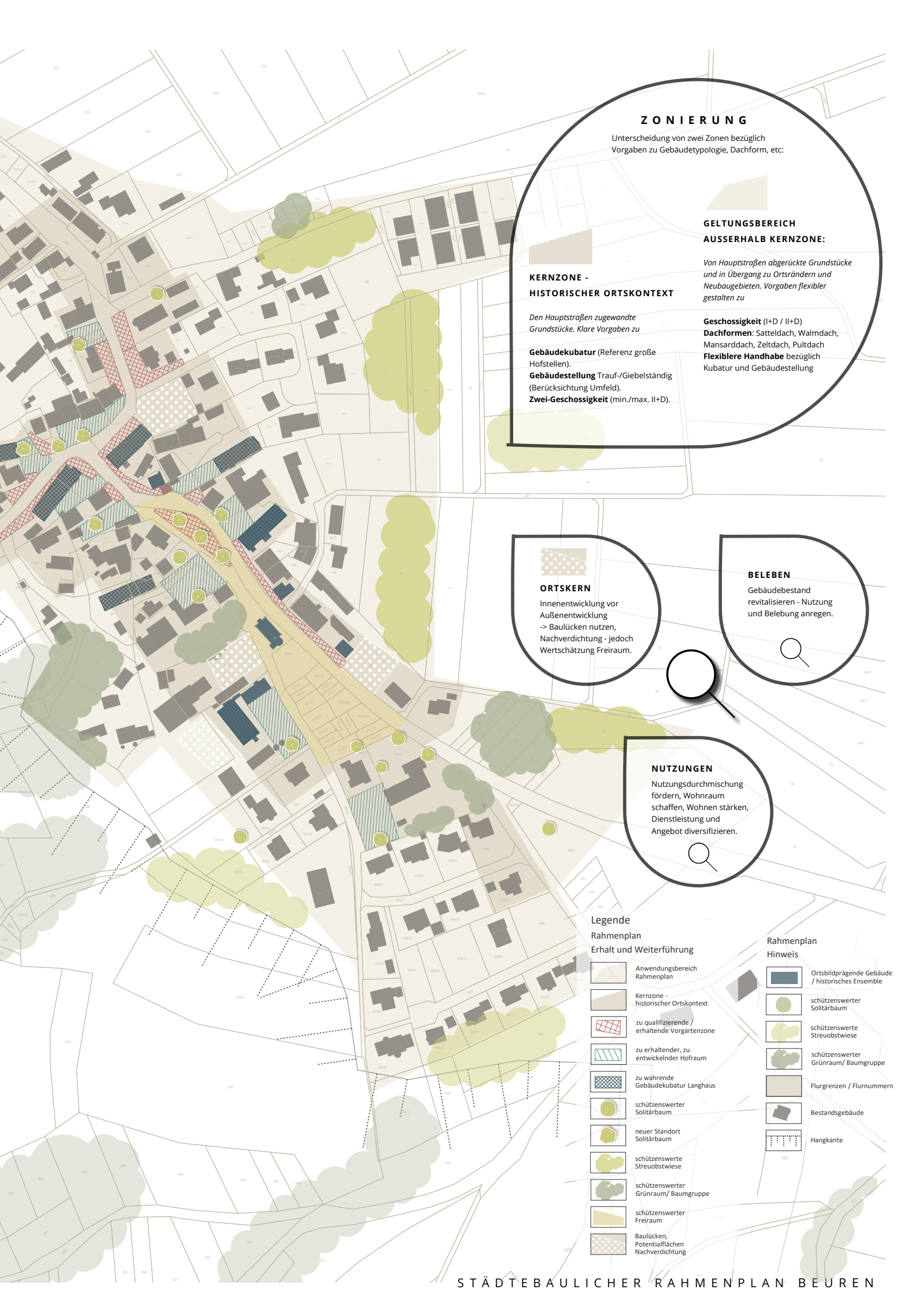
schützen, entsiegeln und offenhalten - keine Einfriedungen, Tore, Zufahrten.

ENTSIEGELN

Versiegelte Freiflächen entsiegeln -> Wassergebundene Wegedecke, Pflasterfläche oder Grünflächen statt Asphalt.

GRÜNRAUM

= Ortstypologie
-> schützen, stärken und pflegen.



ZONIERUNG

Unterscheidung von zwei Zonen bezüglich Vorgaben zu Gebäudetypologie, Dachform, etc:



GELTUNGSBEREICH AUSSERHALB KERNZONE:

Von Hauptstraßen abgerückte Grundstücke und in Übergang zu Ortsrändern und Neubaugebieten. Vorgaben flexibler gestalten zu

Geschossigkeit (I+D / II+D)
Dachformen: Satteldach, Walmdach, Mansarddach, Zelt Dach, Pultdach
Flexiblere Handhabung bezüglich Kubatur und Gebäudestellung

KERNZONE - HISTORISCHER ORTSKONTEXT

Den Hauptstraßen zugewandte Grundstücke. Klare Vorgaben zu

Gebäudekubatur (Referenz große Hofstellen).
Gebäudestellung Trauf-/Giebelständig (Berücksichtigung Umfeld).
Zwei-Geschossigkeit (min./max. II+D).



ORTSKERN

Innenentwicklung vor Außenentwicklung
-> Baulücken nutzen, Nachverdichtung - jedoch Wertschätzung Freiraum.

BELEBEN

Gebäudebestand revitalisieren - Nutzung und Belebung anregen.

NUTZUNGEN

Nutzungsdurchmischung fördern, Wohnraum schaffen, Wohnen stärken, Dienstleistung und Angebot diversifizieren.

Legende

Rahmenplan

Erhalt und Weiterführung

- Anwendungsbereich Rahmenplan
- Kernzone - historischer Ortskontext
- zu qualifizierende / erhaltende Vorgartenzone
- zu erhaltender, zu entwickelnder Hofraum
- zu wahrende Gebäudekubatur Langhaus
- schützenswerter Solitärbaum
- neuer Standort Solitärbaum
- schützenswerte Streuobstwiese
- schützenswerter Grünraum/ Baumgruppe
- schützenswerter Freiraum
- Baulücken, Potentialflächen Nachverdichtung

Rahmenplan Hinweis

- Ortsbildprägende Gebäude / historisches Ensemble
- schützenswerter Solitärbaum
- schützenswerte Streuobstwiese
- schützenswerter Grünraum/ Baumgruppe
- Flurgrenzen / Flurnummern
- Bestandsgebäude
- Hangkante



STÄDTEBAULICHER
RAHMENPLAN
BEUREN

STADT
MENGEN

