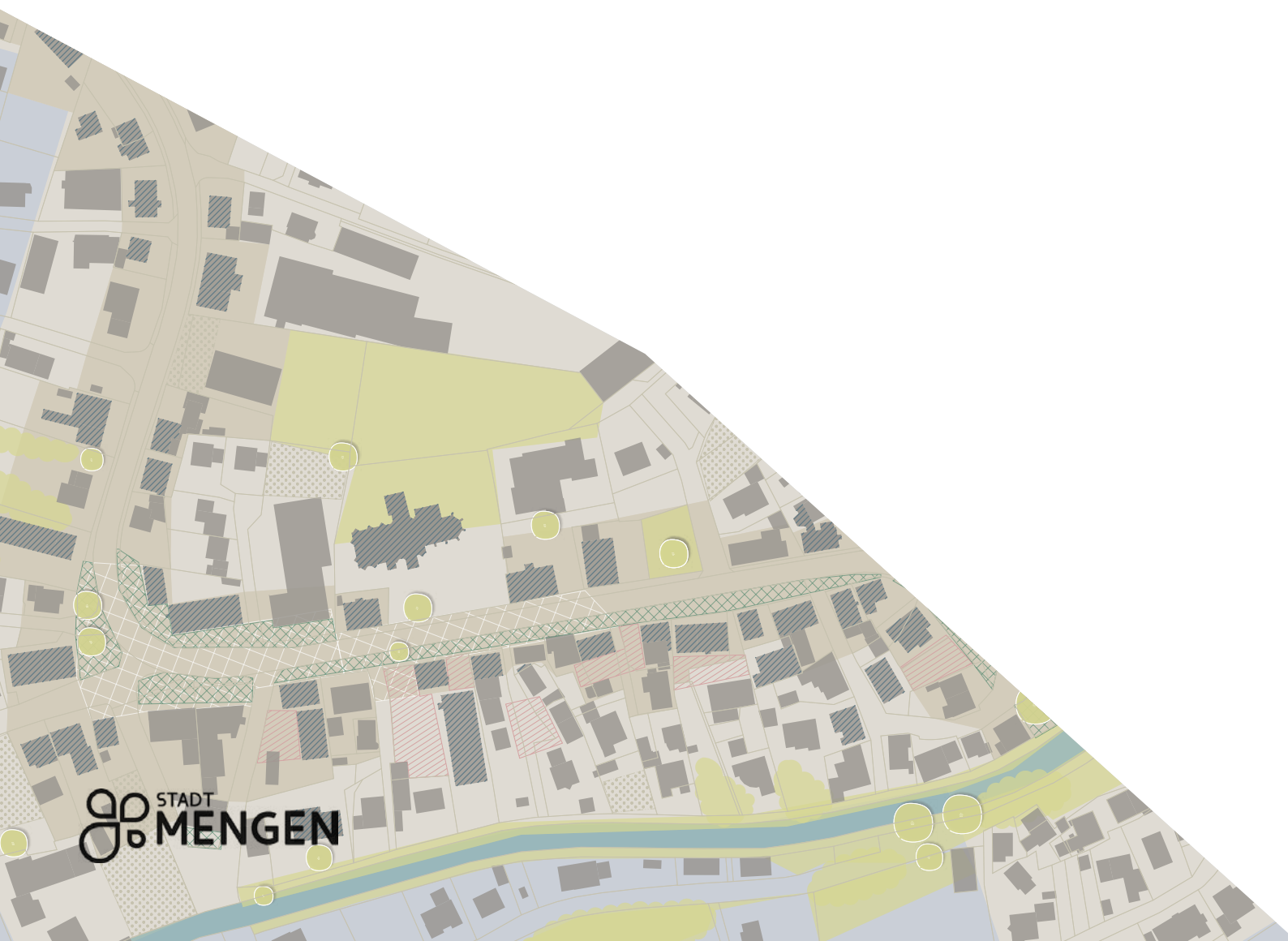


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ENNETACH

STADT M E N G E N



Städtebaulicher Rahmenplan Ennetach 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	Standort Augsburg
Bahnhofstraße 22	Schertlinstraße 27
D-87700 Memmingen	D-86159 Augsburg
Fon: +49 (0) 8331 4904-0	Fon: +49 (0) 821 455459-0
Fax: +49 (0) 8331 4904-20	Fax: +49 (0) 821 455459-20
info@lars-consult.de	info@lars-consult.de

Bearbeiter:

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin



Abb. 01. Ennetach verfügt über einige gut erhaltene, historische Gebäudestrukturen.



Abb. 02. Die historischen Gebäude entlang der Hauptstraße verleihen dem Ortskern Wiedererkennungswert.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	6
1.1	Hintergrund und Zielsetzung	
1.2	Methodik	
1.3	Exkurs Planungsinstrumente	
2	Ennetach – ein historisch gewachsenes Dorf	8
3	Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung	11
3.1	Gebäudetypologien	
3.2	Nutzungen	
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 Ennetach 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, Eigenarten 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 ENNETACH - EIN HISTORISCH GEWACHSENES DORF



Abb. 03. Der Schwarzplan zeigt die Straßendorftypologie von Ennetach im Altortbereich (dunkelbraun). Die Anwendung der Rahmenplaninhalte bezieht sich auf zwei Zonen: Zone A in dunkel-, Zone B in hellbraun.

Die Analyse der Ortsstrukturen hat bereits im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Leitlinien stattgefunden (vgl. hierzu Eckpunktepapier, Städtebauliche Leitlinien Ennetach).

Ennetach ist ein typisches Straßendorf. Großformatige, landwirtschaftlich geprägte Gebäudeformen charakterisieren den Ortskern nebst Kirche, ehemaligem Pfarrhaus und Gemeindehaus (heute Rathaus).

Auffallend ist die dichte Bebauungsstruktur im Ortszentrum - ein lebhafter Rhythmus zwischen großen Gebäuden und offenen Hofflächen die Sichtbeziehungen erlauben und Fußwegeverbindungen bieten.

Die Nutzungsmischung im Ortskern mit Kirche, Kindergarten, Nahversorger, Gewerbe, Dienstleistung und maßgeblich Wohnen ist vielfältig und daher belebt. Ennetach schmiegt sich bereits aus historischer Sicht an eine Hangleite.

Der Ortschaftsrat differenziert den Anwendungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplans in zwei Zonierungen. **Zonierung A** umfasst den bestehenden Bebauungsplan "Kastell- und Scheerer Straße" mit dem direkten Umfeld der Klosterstraße (in braun). Die **Zonierung B** umfasst die hellbraun hinterlegten Bereiche (entsprechend des historischen Ortskerns in Absprache mit Ortschaftsrat).

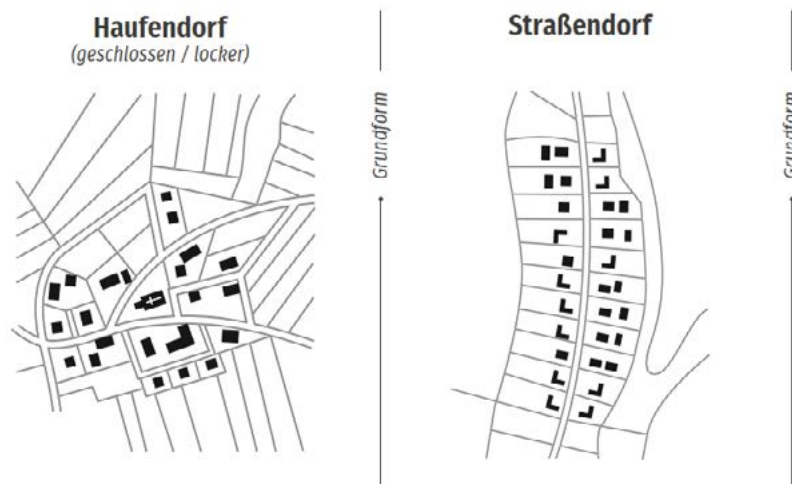
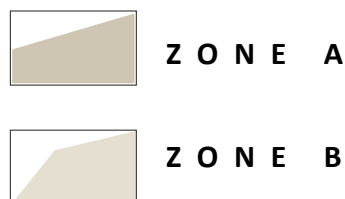
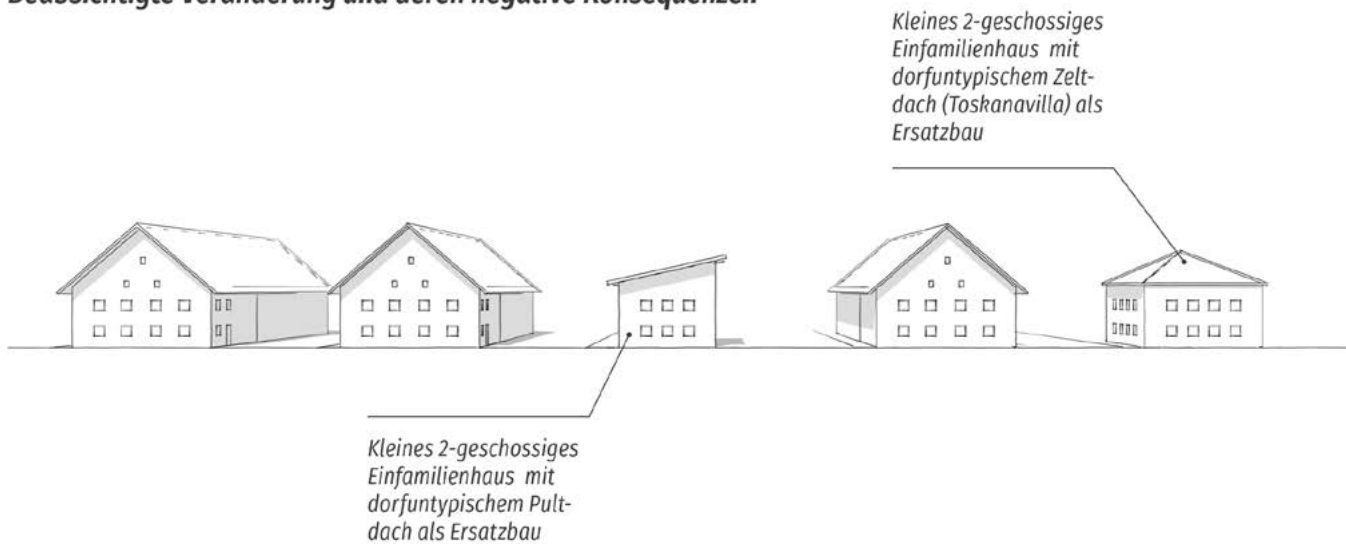


Abb. 04. Beispiel eines Haufendorfs und eines Straßendorfs.
Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

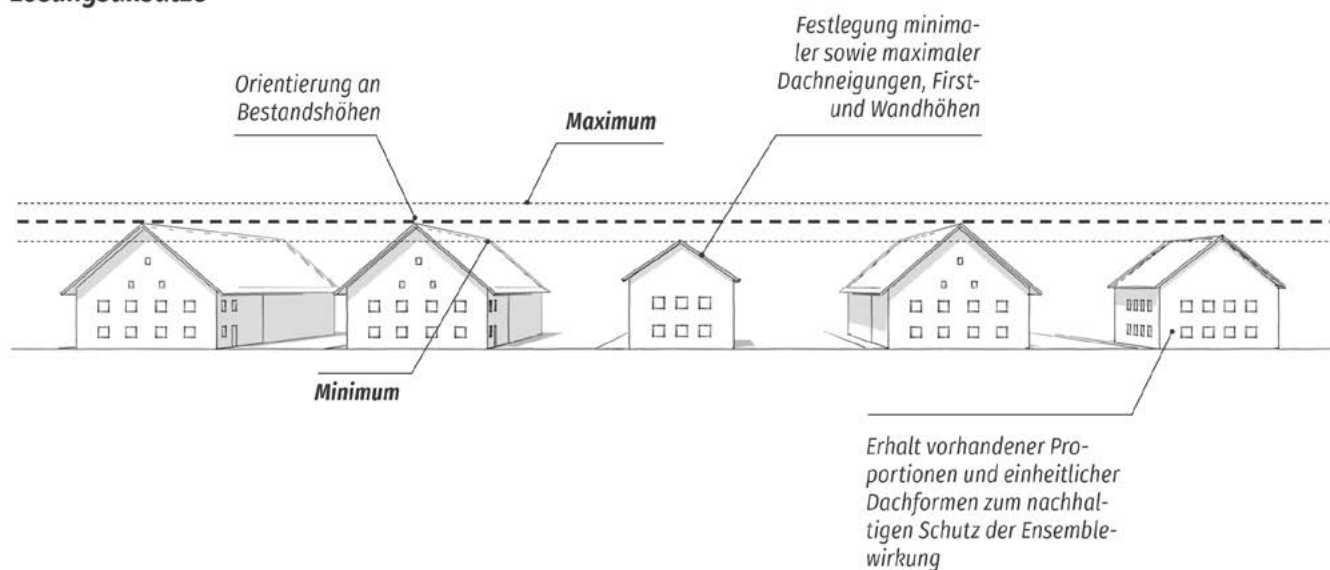


Abb. 05. Die Grafiken zeigen exemplarisch die Aneinanderreihung von Gebäuden in einem Ort wie Ennetach. Typisch sind steilere Dachneigungen, jedoch lässt sich hier gut erkennen, dass der Ort dank der Wiederholung von Gestaltmerkmalen sein charakteristisches Gesicht behält. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

3 RAHMENPLANUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

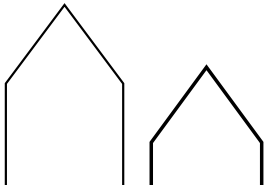
Ennetach ist geprägt von historischen Ortsstrukturen mit großen Kubaturen als auch von peripher angeglieder-tem Wachstum: Einfamilienhaus-Wohngebiete rahmen den Altort. Der Strukturwandel ist in Gange, teilweise gelingen Nachnutzung und Umnutzung der Gebäude bereits. Die Lage des Ortes am westlichen Rand Menges belebt Ennetach einerseits, stellt es aber in Hinsicht von verkehrlichen Aspekten vor Herausforderungen. Bürgerinnen und Bürger wünschen sich, das Ortsbild zu wahren und dennoch Wachstum und Entwicklung zu ermöglichen. Besonders wichtig ist ihnen die Schaffung eines Dorfplatzes, einer Dorfmitte, sowie ein Konzept zur Reduzierung der Verkehrsbelastung.

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 Entwicklungs-richtung auseinandersetzen können, um folglich nicht bereits mitten im Planungsprozess größeren Hürden entgegentreten zu müssen.

Es geht darum, dass bauliche Nachverdichtung, Umbauten oder auch Rückbau sowie Freiraumplanerische Entwicklungen in Einklang stehen mit den vom Ortschaftsrat sowie Gemeinderat beschlossenen Zielen für die Ortschaft: Nämlich, bei gewisser Flexibilität in den eigenen Gestaltungsvorstellungen dennoch einen lesbaren Ortscharakter Ennetachs zu bewahren.



Abb. 06. Der Ort verfügt bis dato über keine klare Ortsmitte. Der Straßendorfcharakter in Kombination mit dem hohen Verkehrsaufkommen stellen den Ort vor eine Herausforderung.



3.1 GEBÄUDETYPLOGIEN

Die Dachlandschaft von Ennetach ist maßgeblich von steilen Satteldächern (SD, >40°-60°) und vereinzelt Walmdächern geprägt. Geschossigkeit ist meist II+D. Maßgeblich ist von einer Traufständigkeit zur Hauptstraße zu sprechen - mit Ausnahmen. Prägendes Element sind die großen, ruhigen Dachflächen, häufig ist der Dachraum höher als die Wandhöhe zur Traufe.

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.

BAULINIE / ANBAUBEREICH

Statt einer starren Baulinie wird in diesem Fall ein mehrere Meter breiter Anbaubereich definiert, innerhalb dessen die Außenwand neuer Gebäude liegen soll. Dadurch bleibt die historische Straßenraumfluchtung des Altorts Ennetachs erhalten, ohne gestalterische Vielfalt zu verhindern.

Das für Ennetach typische Verspringen der Fassaden und dennoch einer klaren Wahrung der Straßenraumfluchtung bleibt damit weiterhin bewahrt und trägt zur Lebendigkeit des Ortsbildes bei.

In begründeten Einzelfällen kann der Anbaubereich geringfügig unter- oder überschritten werden – sofern dies das Straßenbild städtebaulich nicht wesentlich beeinträchtigt.

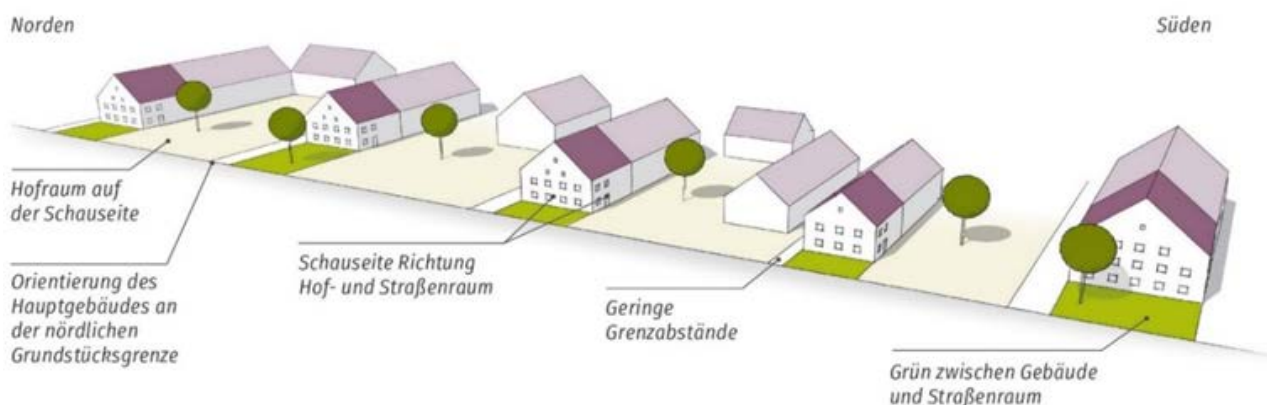
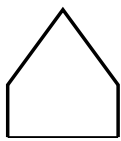


Abb. 07. Die Typologie "Straßendorf" ist in Ennetach gut lesbar. Typisch sind eine Abfolge von Hofstellen und Nebengebäuden, die von Hofräumen strukturiert werden. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



DACHFORM / -NEIGUNG

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 und somit zum Ortsbild Ennetachs beitragen.



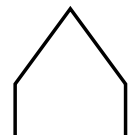
Satteldach (SD) / Walmdach (WD)
Dachneigung (DN) > 35°-60°



Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Dachneigung: DN = 25° - 60°

DACHAUFBAUTEN

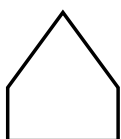
Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft (fünfte Fassade) sollen sich Aufbauten und Gauben in der Dachfläche unterordnen.



Dachgauben bis max. < 2/3 der Dachfläche (Dachfläche bleibt erkennbar).
Dacheinschnitte bis max. 2/3 der Dachfläche.



Dachaufbauten < 2/3 der Dachfläche.
Dacheinschnitte erlaubt.



DACHEINDECKUNG

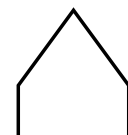
Die Dachlandschaft Ennetachs ist nach Möglichkeit einheitlich zu bewahren.



Dacheindeckung grundsätzlich in Rottönen gewünscht.

WANDHÖHE / GESCHOSSE

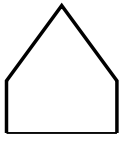
Mit einer festgelegten Wandhöhe wird der einheitliche, räumliche Ortskörper Ennetachs bewahrt, ohne dass einzelne Gebäude herausstechen und das Ortsbild stören.



Wandhöhe (WH) min: 6,0 m / WHmax: 7,20 m



Wandhöhe WHmin = 3,50 m / WHmax = 7,20 m
Geschosse: I+D, II+D



GEBÄUDEKUBATUREN / ZU WAHREN

Die Typologie „Langhaus“ gilt es, im Wesentlichen zu erhalten. Das bedeutet, ein Seitenverhältnis von mindestens 1:2 (Zone A) ist im Grundriss anzustreben.

Die Wahrung dieses Verhältnisses trägt dazu bei, neue Gebäude in die Typologie des bestehenden Ortscharakters einzubinden und eine einheitliche Wiedererkennbarkeit zu bewahren. Sprich: Die Identität des Ortes zu sichern.



Seitenverhältnis Gebäude mind. 1:2



Seitenverhältnis Gebäude < ca. 2:3



Zu wahrende Gebäudekubaturen und ortsbildprägende Gebäude sind charakteristisch für das Ortsbild. Im Falle eines Umbaus, Rückbaus und Neubaus sind in diesem Fall die Kubaturen und Größenordnungen möglichst wiederherzustellen, um die Charakteristik des Straßenraums und damit des Ortsbilds zu bewahren.

HOFRÄUME UND RHYTHMUS

Rhythmus der Bebauung beibehalten: Wechsel zwischen dichter Bebauung und freien Hoffräumen. Sie prägen den historischen Ortskern maßgeblich durch ihren charakteristischen Rhythmus aus Freiraum und Bebauung.



NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE / GARAGEN

sollen abgerückt von der Straße errichtet werden. Außerdem sind sie mindestens an der Baulinie des Hauptgebäudes nach hinten zu orientieren: wo möglich. Vorgärten sind freizuhalten.

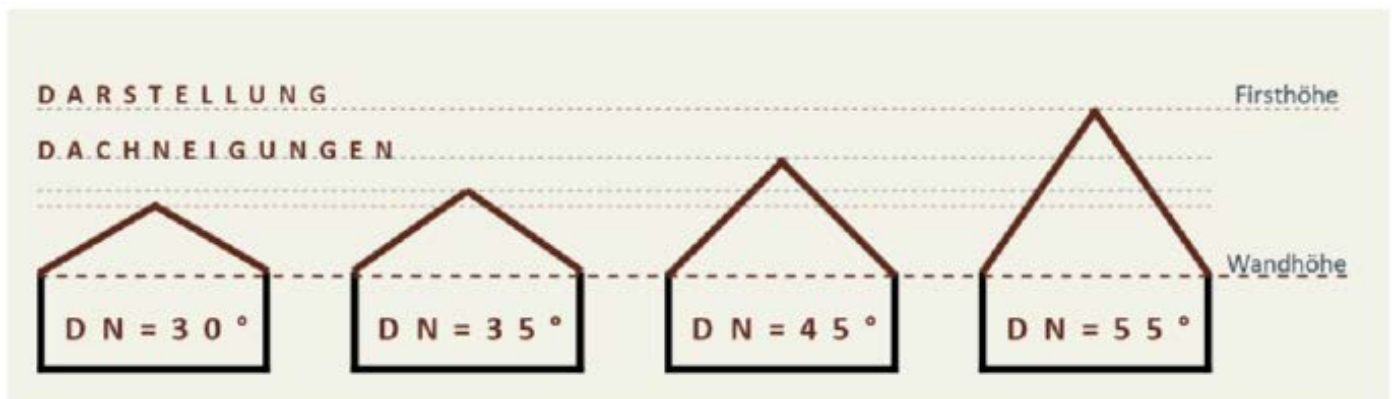


Abb. 08. Steile Dachformen (wie 45 Grad und mehr) sind typisch für Ennetach. Der Rahmenplan empfiehlt eine Dachneigung von mindestens 35 Grad.



3.2 NUTZUNGEN

Ennetachs Dorfkern wird charakterisiert von einer dörflichen Nutzungsmischung. Es sind viele landwirtschaftlich geprägte Gebäude vorhanden. Von ehemals 160 aktiven Landwirten sind heute jedoch nur noch wenige übrig. Die Gebäude wurden teilweise dem Wohnen überführt oder werden als Lagerflächen bzw. Nebenerwerbsflächen genutzt. Die Umnutzung stellt eine Herausforderung dar.

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.



NUTZUNGEN

Im Ortskern soll generell Nutzungsdurchmischung gefördert, Wohnraum geschaffen und gestärkt sowie Dienstleistung und Angebote breit aufgestellt bzw. weiter aktiviert werden (Wohnungen, Gasthäuser, Gemeinschaft, Seniorenwohnen, Vereine, etc.). Neu- und Umnutzungen sollen gefördert werden.

AUFENTHALTSORTE

Angebote zum Aufenthalt schaffen: Sowohl in Gebäuden als auch im Freiraum Möglichkeiten zum Austausch, Treffen und Aufenthalt bereitstellen. So wird der Ortskern belebt und die Bürger eingeladen, sich miteinander auseinanderzusetzen, den Ort zu beleben.



WOHNEN / MIETE



Kleinteilige und differenzierte Wohnnutzung (insbesondere Mietangebote) sollen im Ortskern gefördert werden. Dies trägt dazu bei, auch allein-stehenden Menschen und insbesondere älteren Menschen Wohnraum im Ort anzubieten und folglich den Dorfkern lebendig und heterogen zu halten. Familien profitieren ebenfalls.



POTENTIALFLÄCHEN / NACHVERDICHTUNG / BAULÜCKEN

Bereiche werden aufgezeigt, die innerhalb des Ortskerns Potentiale zur Nachverdichtung aufweisen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

HISTORISCHER DORFKERN

Bei der Entwicklung von Wohnen und anderen Nutzungen soll der historische Dorfkern attraktiv bleiben und 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, vgl. „Grünräume“).

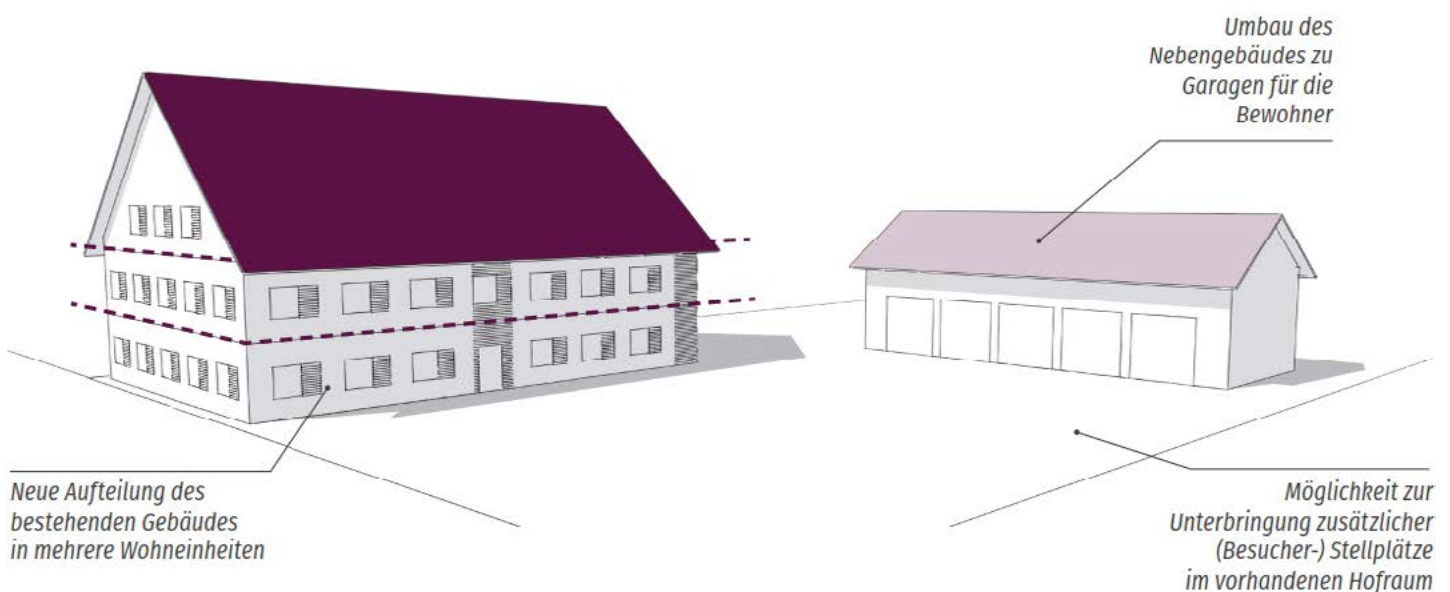


Abb. 09. Eine große Gebäudekubatur kann horizontal in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt werden. Angrenzende Hallen oder Scheunen können in Sammelgaragen umgestaltet werden. Bei Neubauten von Garagen ist unbedingt auf die Wahrung der vorhandenen Hofräume zu achten. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

Neue Aufteilung des bestehenden Gebäudes in mehrere Wohneinheiten

Umbau des Nebengebäudes zu Garagen für die Bewohner

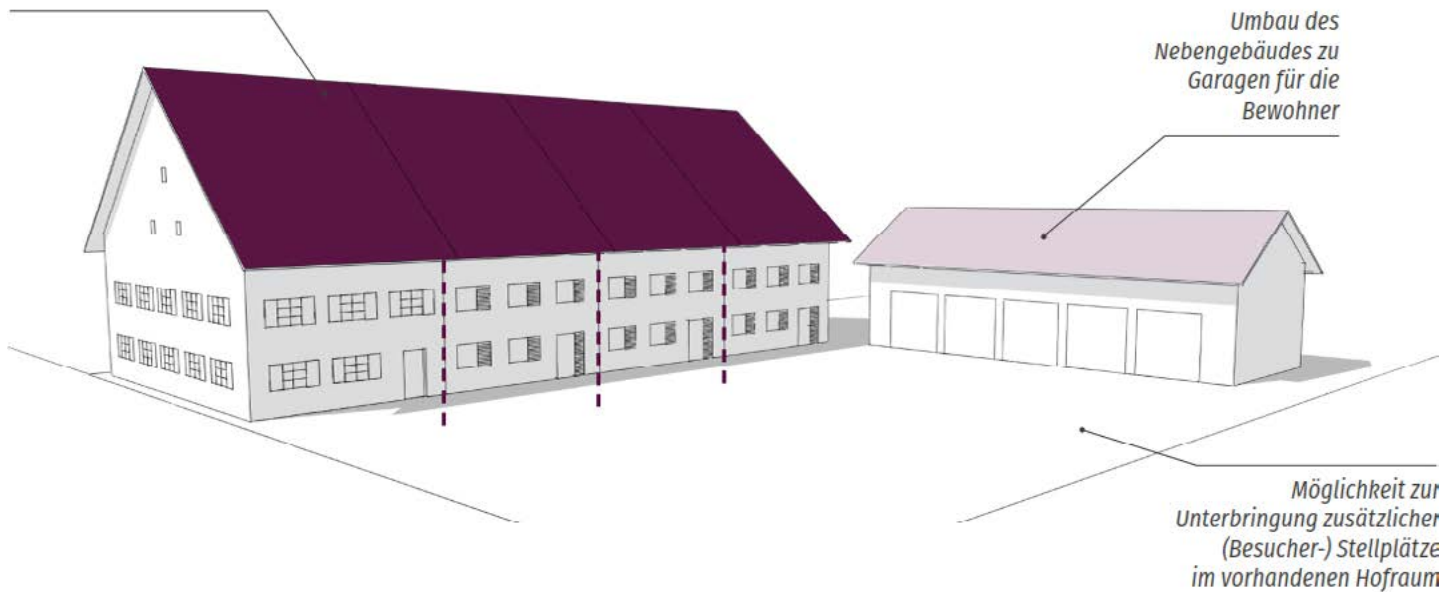


Abb. 10. Vertikale Aufteilungen der Langhäuser bringen einen Reihenhausharakter mit sich. Nicht nur wirtschaftlich ist dieses Konzept sinnvoll. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

Wohntrakt bleibt erhalten und wird in Richtung des Wirtschaftstraktes erweitert

Wirtschaftstrakt bleibt ungenutzt, wird teilweise abgebrochen oder erhält untergeordnete Nutzung, z. B. als Garage oder Lager

Leerstehender Stadel wird abgebrochen oder erhält untergeordnete Nutzung

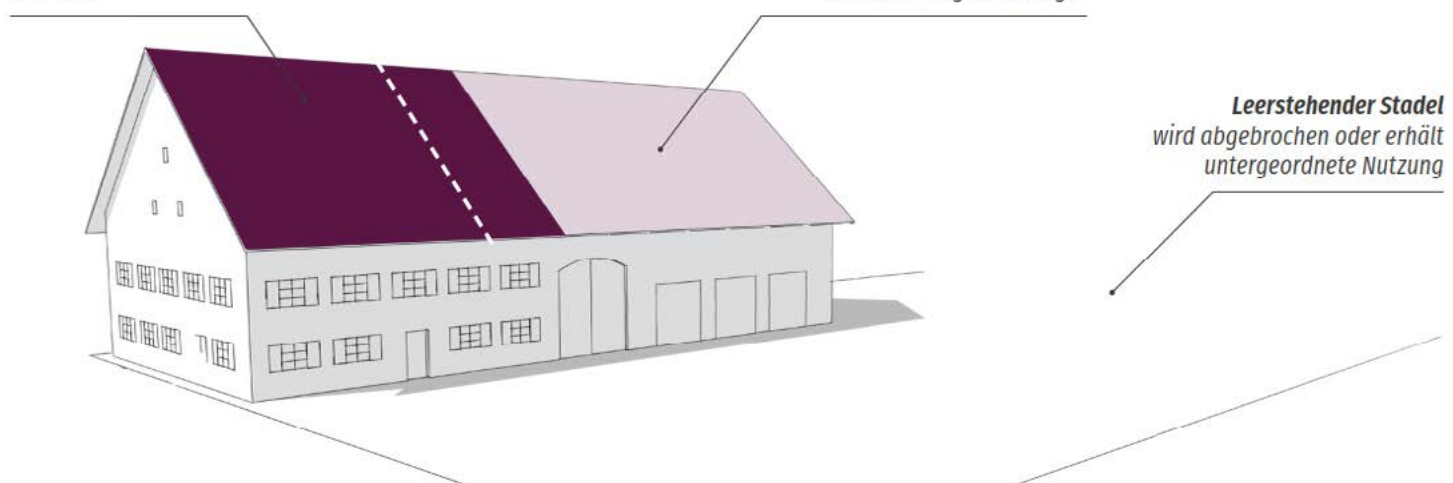
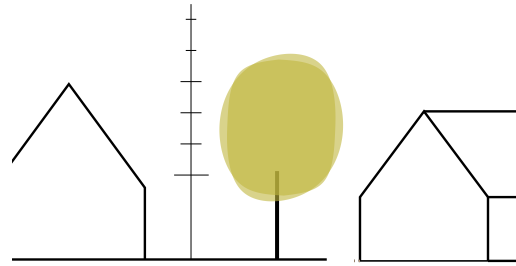
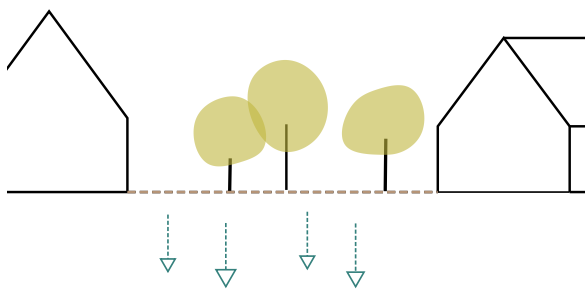


Abb. 11. Stellplätze lassen sich gut in Ökonomieteile ehemaliger Höfe integrieren. Nebengebäude wie Stadel können erhalten bleiben oder werden abgebrochen. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



3.3 FREIRAUM

Im Ortszentrum von Ennetach sind einige raumwirksame Solitärbäume vorhanden. Ein kleiner Dorfplatz liegt gegenüber des Römermuseums. Ein großer, für entsprechende Nutzungen verfügbarer Dorfplatz fehlt. Offene Hofflächen sind vorhanden, jedoch oft stark versiegelt. Fußwege entlang der "Ennetacher Ablach" und im Ort selbst sind eine wichtig informelle Verbindungsstruktur.

Rückwärtige Gärten, insbesondere entlang der Ablach bilden qualitätvolle Grünflächen, die oft auch mit Streuobst bewachsen sind. Ein Spielplatz liegt entlang der Gartenstraße im Bereich des ehemaligen Klostergartens (heute Wiese).

DORFPLATZ / VERKEHRSSICHERER FREIRAUM

Dorfplätze und generell öffentlich nutzbare Freiräume sind Flächen, die im dörflichen Kontext eine zentrale Bedeutung für die Lebensqualität haben. Sie sollten daher möglichst hergestellt, nutzbar gemacht und aufgewertet werden. Insbesondere soll der kleine Dorfplatz gegenüber des Römermuseums aufgewertet werden. Darüberhinaus wünscht sich der Ortschaftsrat eine Lösung für das Umfeld unmittelbar beim Gemeindehaus.

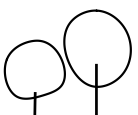


Zusammenhängende Bereiche, die öffentlich zugänglich sind, zum Aufenthalt einladen, sozialen Austausch fördern und ein fußläufiges Erleben der Ortschaft ermöglichen, sollen gestärkt werden. Neben klassischen öffentlichen Freiflächen können auch private Vorzonen von Gebäuden einen wertvollen Beitrag leisten.

Eine gezielte Gestaltung und Aufwertung dieser Räume – etwa durch die Differenzierung von Nutzungen, die Betonung des dörflichen Charakters und die Schaffung einer einladenden Atmosphäre – steigert die Attraktivität und fördert die „Lust am Aufenthalt“.

SPIELPLÄTZE

Der Spielplatz in der Gartenstraße soll wunschgemäß mehr in den Ortskontext eingebunden werden. Generell würden mehr Spielplätze den Ortskern beleben.



SOLITÄRBÄUME

Solitärbäume (also einzelnstehende, prägnante Bäume) sollten gepflegt, bewahrt und nachgepflanzt 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.

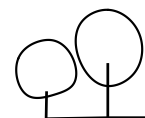


GRÜNFLÄCHEN / BAUMGRUPPEN

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 am Aufenthalt" und sollen als Erholungsangebot für die Einwohner Ennetachs dienen. Kirschlorbeer und Thuja-Arten sind auszuschließen. Im Einzelfall, wenn zugunsten der Nachverdichtung bebaut werden soll, sollte auf eine entsprechende Durchgrünung und Außenraumqualität geachtet werden, um den Verlust des Grünraums zu kompensieren.

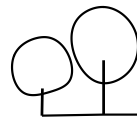
EINFRIEDUNGEN

... 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, technisch oder künstlich und stören das dörfliche Erscheinungsbild erheblich - sie sind zu vermeiden.



STELLPLÄTZE

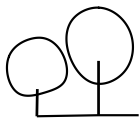
Stellplätze sollten durchgrünt, mit versickerungsfähigem Belag und möglichst mit Baumpflanzungen ausgeführt werden. Sie sollen möglichst nicht in der Gebäudevorzone liegen, um das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität zu erhalten. Bestehende Stellplätze entlang der Straße, vor Gebäuden, sind nach Möglichkeit in hintere Grundstücksbereiche zu verlegen. Somit wird das Ortsbild straßenseitig einheitlich und im typisch dörflichen Charakter bewahrt (vgl. Abb. 13).



ENTSIEGELN

Entsiegelung von Hofflächen und Parkplätzen trägt entscheidend zur ökologischen und gestalterischen Qualität im Dorf bei.

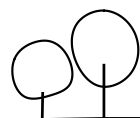
Weniger versiegelte Flächen bedeuten mehr Möglichkeiten für Regenwasser-Versickerung, was das Kleinklima verbessert, die Grundwasserneubildung unterstützt und die Kanalisation entlastet. Gleichzeitig wird die Fläche aufgewertet – durch Begrünung, kühlende Effekte im Sommer und die Förderung der Biodiversität.



VORGÄRTEN UND VORZONEN

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. Insbesondere die Straßenraumfluchtung wird dadurch dörflich gestaltet. 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.



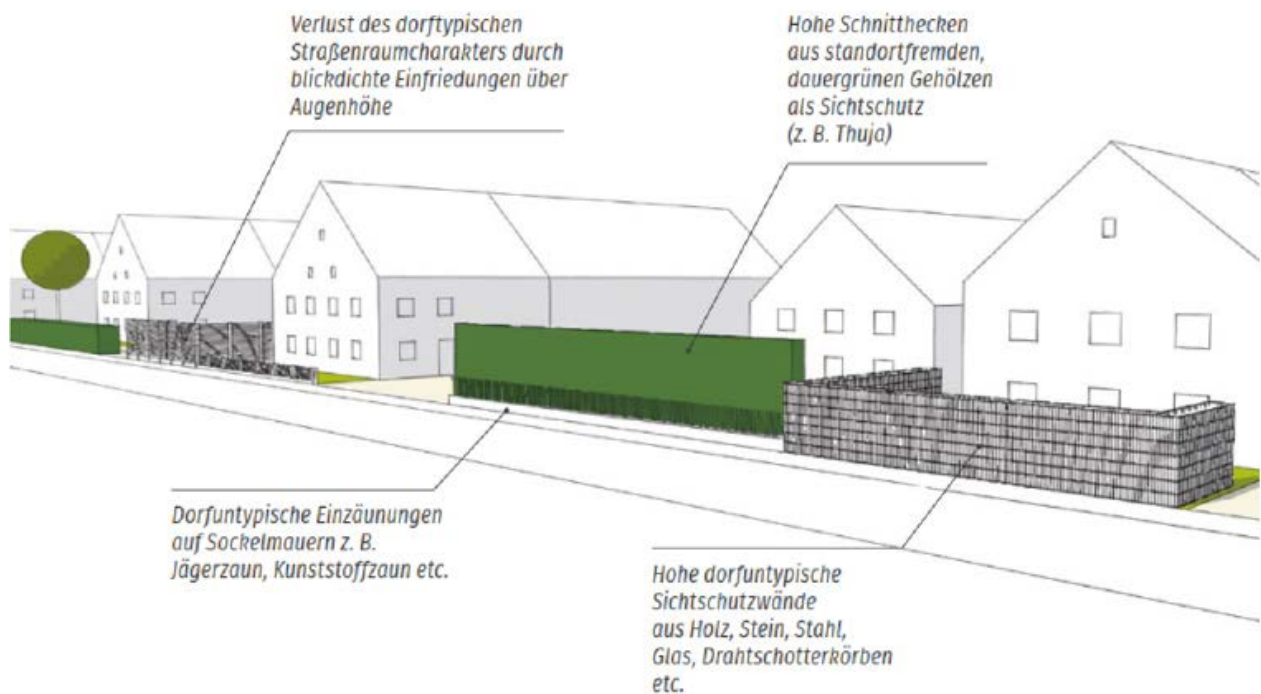


Abb. 12. Werden Grundstücke zum Straßenraum über hohe Schnitthecken, Steingabionen oder Stabmattenzäune (schlimmstenfalls mit Plastikdruck) abgeschottet, verliert der Ort an Freiraumqualität, die Straße wird in ihrer Linearität stark betont und wirkt unpersönlich, verbaut und lieblos. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

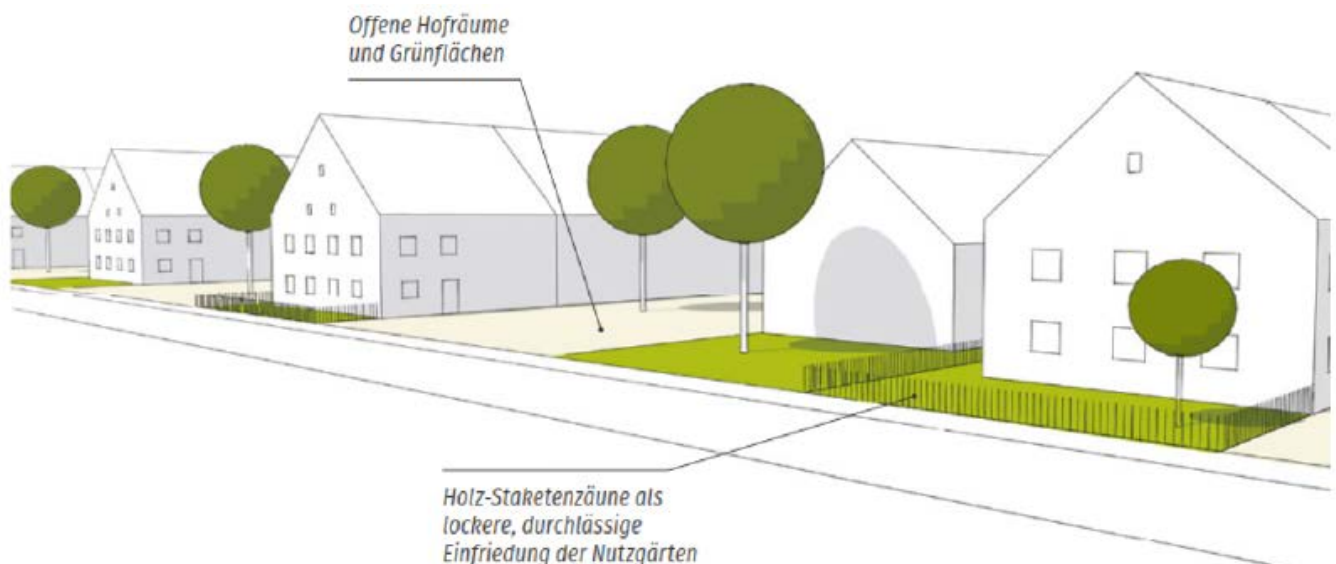


Abb. 13. Ein typisches Bild wie es auch im Ort von Ennetach noch vorzufinden ist: transparent gehaltene Vorgartenzonen mit offenen Hofflächen und Baumsolitären. Die Fassaden stehen offen zur Straße. Der Straßenraum wirkt zониert, jedoch offen auslaufend. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

4 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

ENNETACH



GEBÄUDETYPLOGIEN



NUTZUNGEN



FREIRAUM

BAULINIE / ANBAUBEREICH
Statt starrer Baulinie wird breiter Anbaubereich definiert -> historische Straßenraumfluchtung erhaltend

GEBÄUDEKUBATUR / ZU WAHREN
Typologien u.a. „Langhaus“ erhalten (Zone A 1:2 / Zone B 2:3).
Bei Umbau, Rückbau, Neubau Kubaturen und Größenordnungen möglichst wiederherzustellen

WANDHÖHE
Zone A: Wandhöhe (WH) min: 6,0m / WHmax: 7,20 m

Zone B: WHmin: 3,50 m / WHmax: 7,20 m.
Geschosse I+D, II+D

DÄCHER
Zone A: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) -> DN 35° - 60°, Dachgauben + Dacheinschnitte max. < 2/3 Dachfläche, Dacheindeckung in Rottönen.
Zone B: SD / WD -> DN 25°-60°, Dachaufbauten < 2/3 Dachfläche. Dacheinschnitte erlaubt.

NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE / GARAGEN
abgerückt von der Straße.
Mindestens an Baulinie Hauptgebäude nach hinten zu orientieren: Vorgärten sollen freigehalten werden.

HOFRÄUME
Rhythmus der Bebauung beibehalten: Wechsel zwischen dichter Bebauung und freien Hofräumen

EINFRIEDUNGEN
möglichst vermeiden, bzw. niedrig zu halten (1,20m). Gabionen, Stabmatten, Plastikzäune wirken störend.

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

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

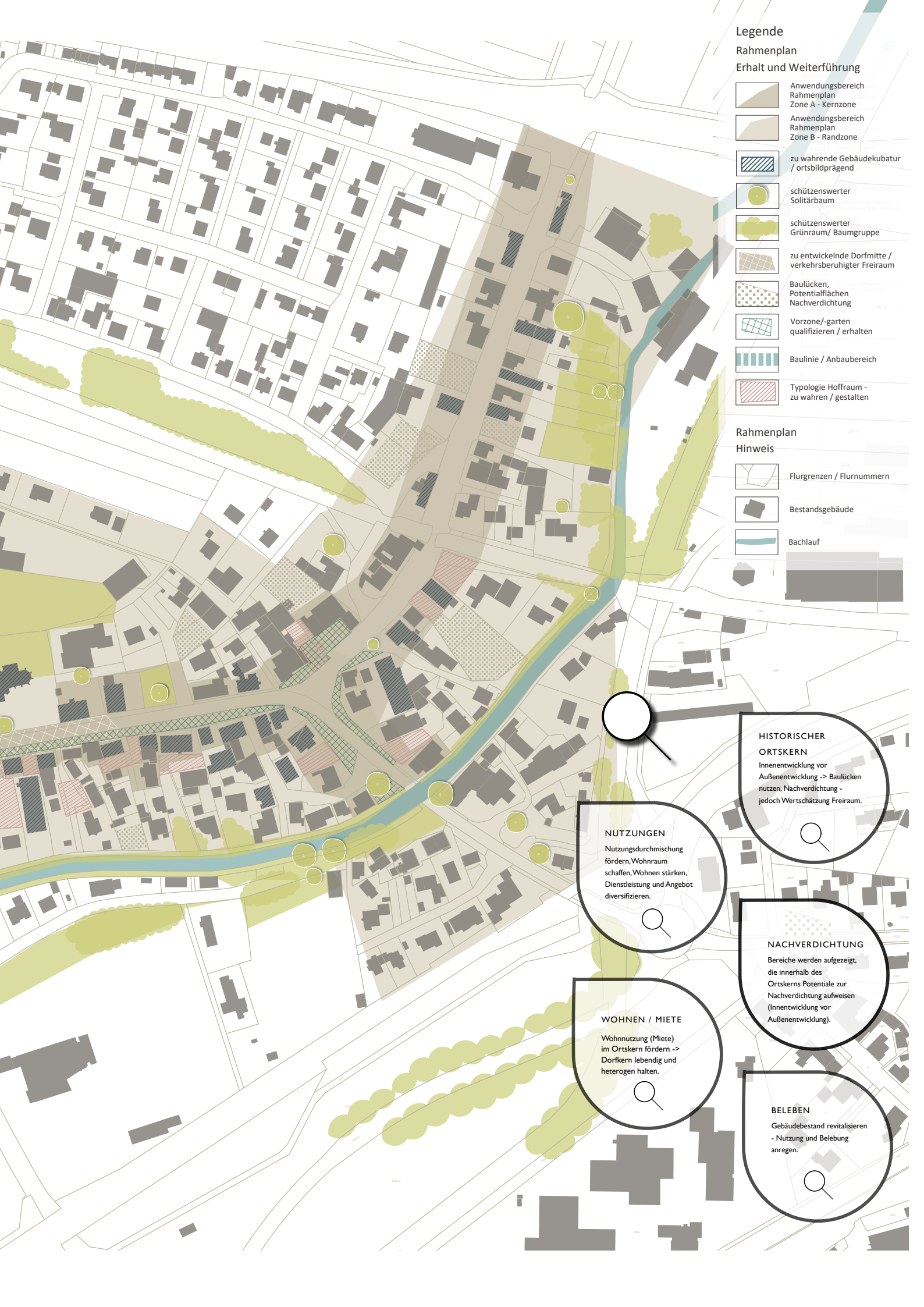
SPIELPLÄTZE
Der Spielplatz in der Gartenstraße soll wunschgemäß mehr in den Ortskontext eingebunden werden.

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

DORFPLATZ / FREIRAUM
definieren, Aufenthaltsqualität schaffen, Verkehrssicherheit herstellen. Dorfplatz Römermuseum aufwerten.

GRÜNRAUM
= Ortstypologie
-> schützen, stärken und pflegen, ausbauen.

STELLPLÄTZE
Durchgrünung, Versickerungsfähiger Belag, Baumpflanzungen, Nicht in Gebäudevorzone, Verlegung in hintere Grundstücksbereiche. Erhalt Ortsbild & dörflicher Charakter



Legende

Rahmenplan
Erhalt und Weiterführung

- Anwendungsbereich Rahmenplan Zone A - Kernzone
- Anwendungsbereich Rahmenplan Zone B - Randzone
- zu wachsende Gebäudekubatur / ortsbildprägend
- schützenswerter Solitärbaum
- schützenswerter Grünraum/ Baumgruppe
- zu entwickelnde Dorfmitte / verkehrsberuhigter Freiraum
- Baulücken, Potentialflächen Nachverdichtung
- Vorzonen/-garten qualifizieren / erhalten
- Baulinie / Anbaubereich
- Typologie Hoffraum - zu wahren / gestalten

Rahmenplan
Hinweis

- Flurgrenzen / Flurnummern
- Bestandsgebäude
- Bachlauf

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

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

WOHNEN / MIETE
Wohnnutzung (Miete) im Ortskern fördern -> Dorfkern lebendig und heterogen halten.

NACHVERDICHTUNG
Bereiche werden aufgezeigt, die innerhalb des Ortskerns Potentiale zur Nachverdichtung aufweisen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

BELEBEN
Gebäudebestand revitalisieren - Nutzung und Belegung anregen.



STÄDTEBAULICHER
RAHMENPLAN
ENNETACH

STADT
MENGEN

