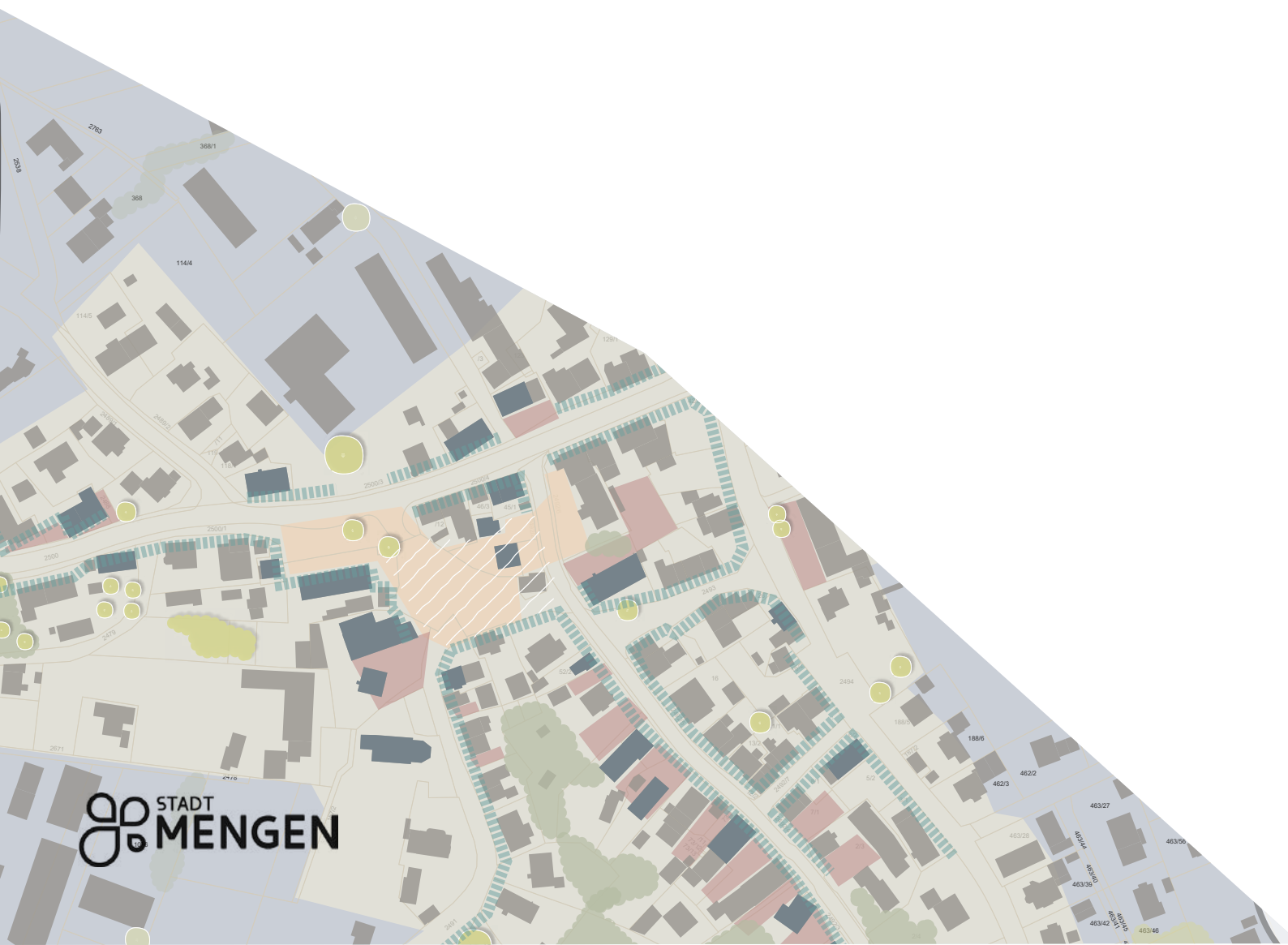


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN RULFINGEN

STADT MENGAN



Städtebaulicher Rahmenplan Rulfingen 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:

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur



Abb. 01. Das Rathaus bildet das lesbare Zentrum des Altorts von Rulfingen.



Abb. 02. Ein gelungen saniertes, historisches Gebäude an der Krauchenwieser Straße/Lohbachstraße.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	6
1.1	Hintergrund und Zielsetzung	
1.2	Methodik	
1.3	Exkurs Planungsinstrumente	
2	Rulfingen – 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 Rulfingen 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 Ge-

bäudenutzungen, 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 RULFINGEN - EIN HISTORISCH GEWACHSENES DORF

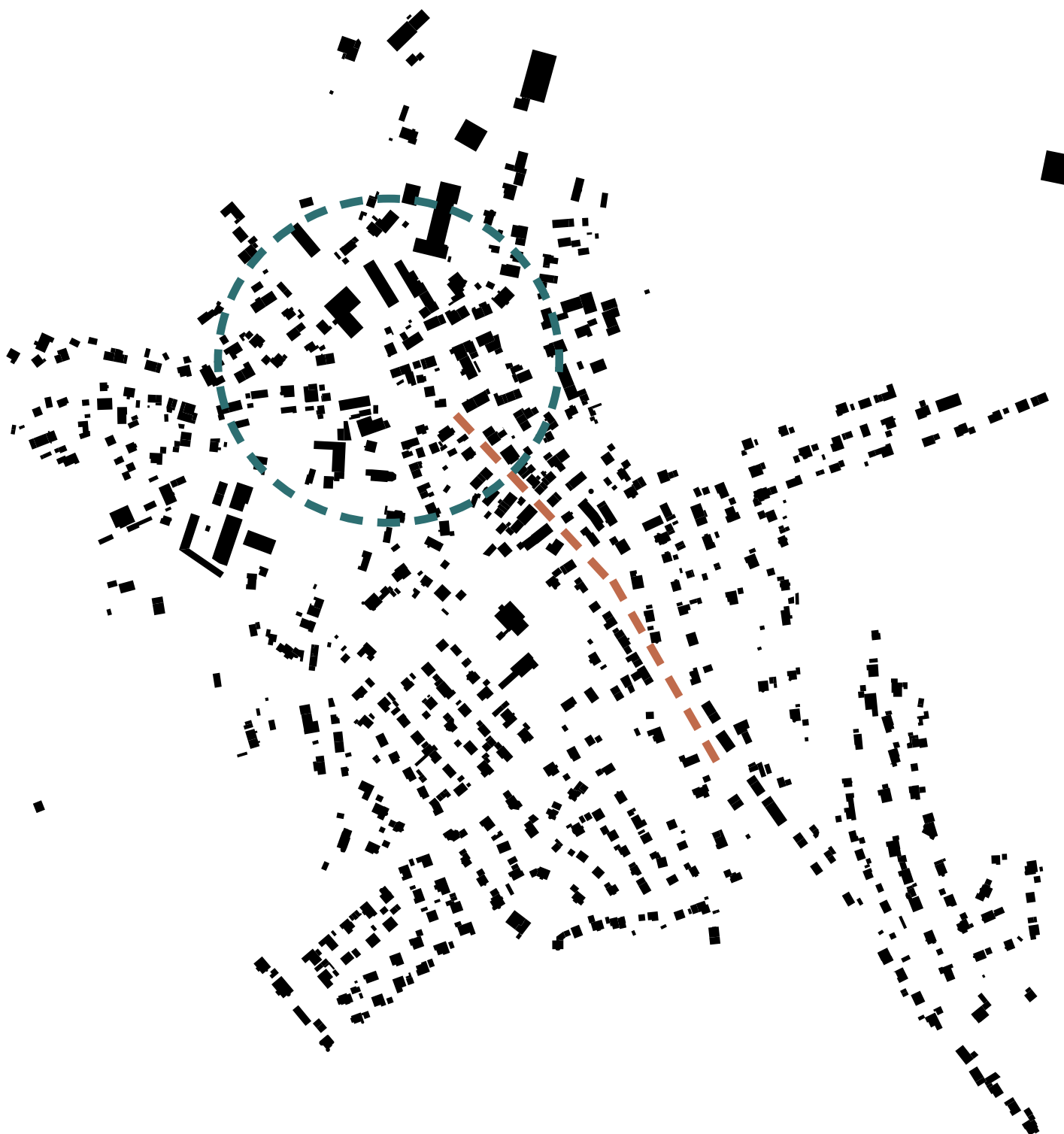


Abb. 03. Der Schwarzplan lässt die Typologien „Straßendorf“ (rot) (südlicher Ort) und „Haufendorf“ (blau) (nördlicher Bereich) erkennen.

Die Analyse der Ortsstrukturen hat bereits im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Leitlinien stattgefunden (vgl. hierzu Eckpunktepapier, Städtebauliche Leitlinien Rulfingen). Im Ergebnis zeigt sich, dass Rulfingen sowohl Haufendorf-, als auch Straßendorfcharakter hat (vgl. Abb. 04 und 07). Besonders landwirtschaftlich geprägte Gebäudeformen charakterisieren den Altortbereich. Im lesbaren Ortszentrum ist inzwischen Wohnnutzung mit vereinzelten Dienstleistungen vorherrschend. Der Ort, der sich in und an eine Hangleite anfügt, verfügt über einige Neubaugebiete, die maßgeblich südwestlich und östlich an den Ortsrändern liegen. Der historische Ortskern hält diese zusammen und muss folglich stark gehalten werden, beziehungsweise bestehende Leerstände wiederbelebt werden - so der Wunsch des Ortschaftsrats in der Planwerkstatt im Frühjahr 2024.

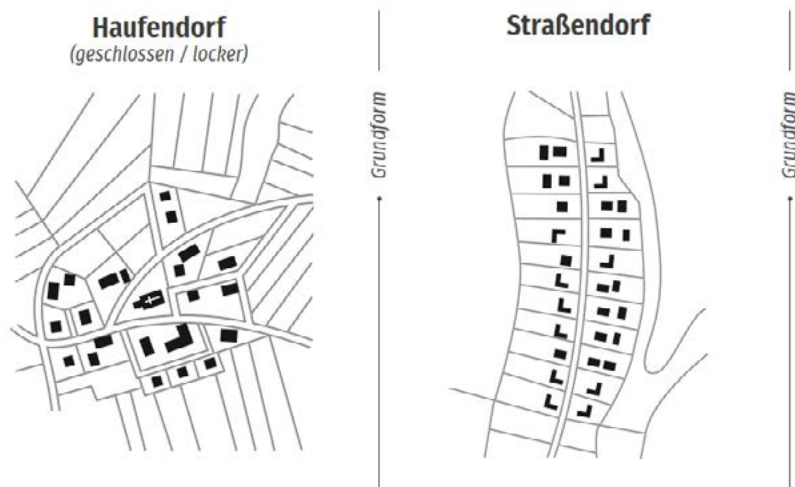
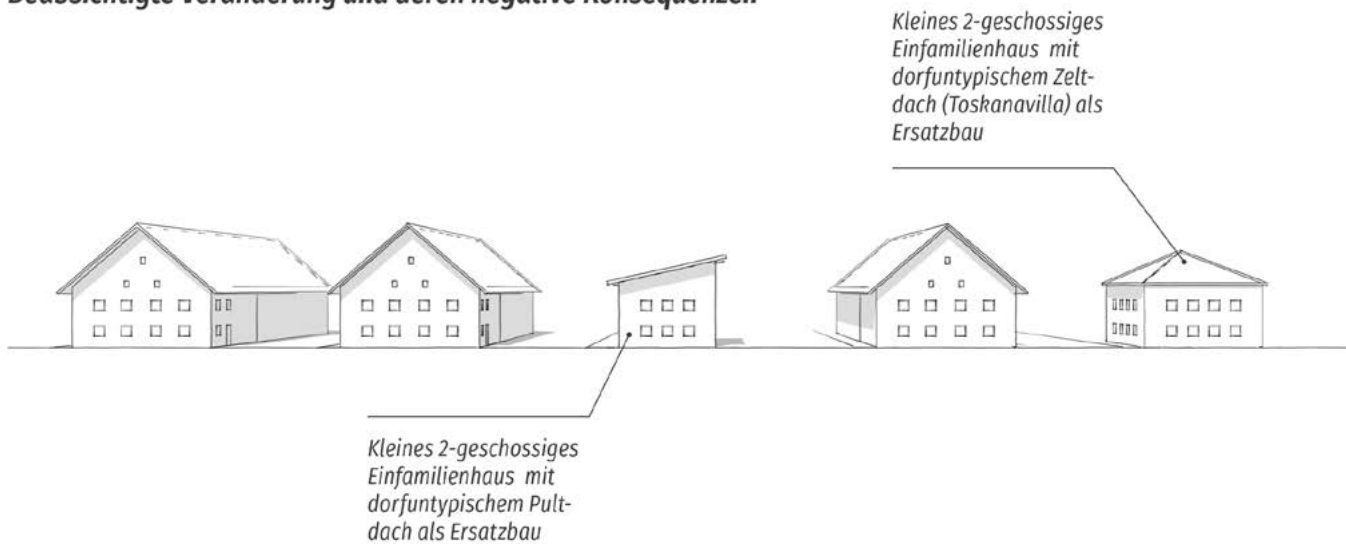


Abb. 04. Beispiel eines Haufendorfs und eines Straßendorfs. Beide Typologien sind in Rulfingen zu finden. Sicherlich abgeleitet aus der Hangleitlage. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

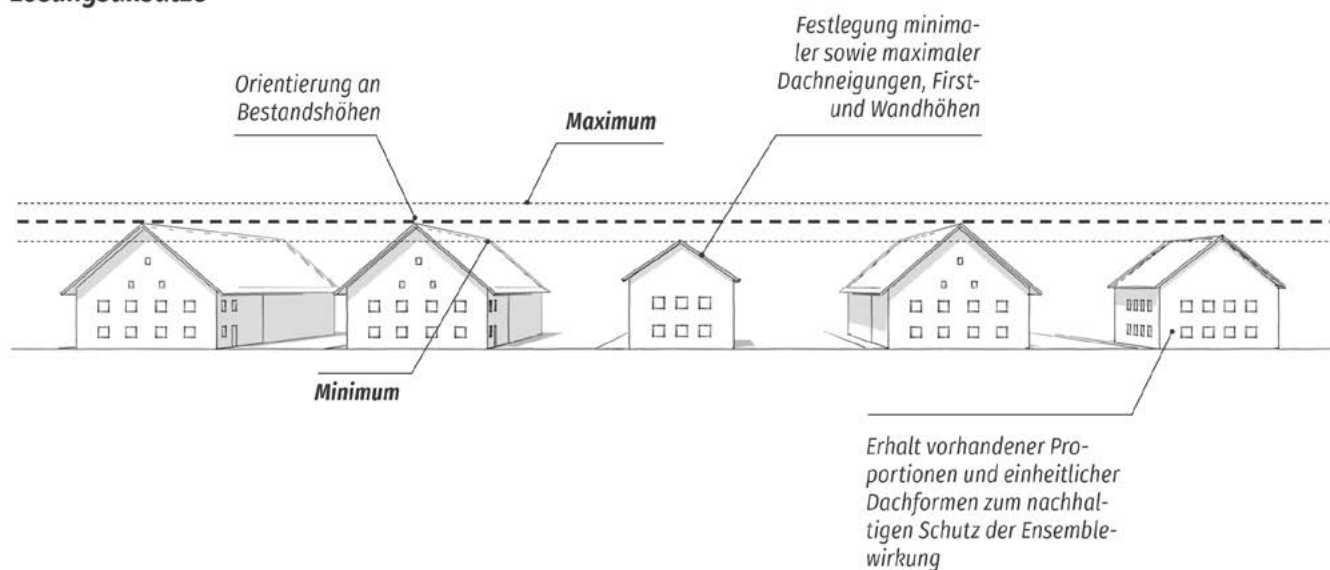


Abb. 05. Die Grafiken zeigen exemplarisch die Typologie eine Straßendorfs in der Ansicht. In Rulfingen sind steilere Dachneigungen typisch, jedoch lässt sich hier gut erkennen, dass der Ort dank der Wiederholung von Gestaltmerkmalen sein charakteristisches Gesicht behält. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

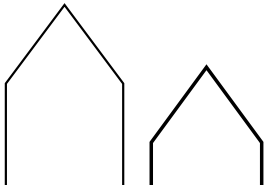
3 RAHMENPLANUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

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.

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 Rulfingens zu bewahren.



Abb. 06. Der Rathausplatz in Rulfingen bildet den zentralen Dorfplatz des Ortes.



3.1 GEBÄUDETYPLOGIEN

Die Gebäudestellung ist einheitlich Traufständig oder Giebelständig entlang der Hauptstraßen. Historische, quergeteilte Einhäuser stehen im Ortskern und schaffen einen Bezug zur Historie Rulfingens. Vorrangig prägen steile Satteldächer ($<45^\circ$) das Ortsbild. Vereinzelt gibt es Walmdächer. Die Gebäude sind meist zweigeschossig (II+D). Kleinere, eingeschossige Gebäude (I+D) sind untergeordnet zu finden. Diese Eigenschaften bilden ein typisches Bild für den historisch gewachsenen Ortskern und sind daher ortsbildprägend für Rulfingen.

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 erhalten, ohne gestalterische Vielfalt zu verhindern.



Das für Rulfingen typische kleinteilige Verspringen der Fassaden bleibt damit weiterhin möglich 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.

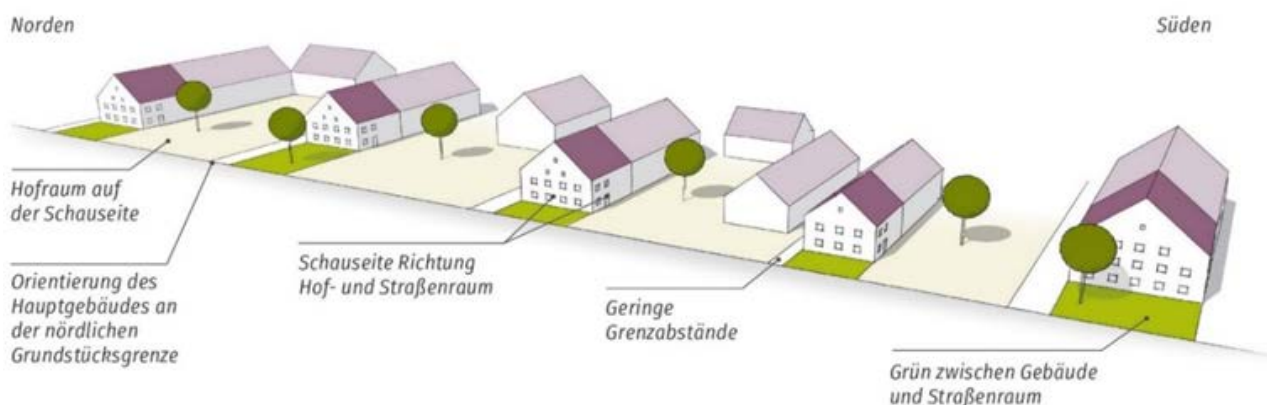
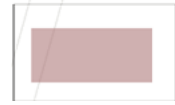


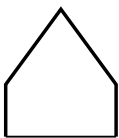
Abb. 07. Besonders in der Rosnaer Straße ist die Typologie "Straßendorf" in Rulfingen gut lesbar. Typisch sind eine Abfolge von Hofstellen und Nebengebäuden die von Hofräumen strukturiert werden. Nach vorne zur Straße unterstreichen Vorgärten die sogenannte "Schauseite" der Gebäude. Quelle: Dorfkerne_Dorfträger

H O F R A U M / Z W I S C H E N R A U M



Hof- und Zwischenräume sind möglichst zu bewahren oder wiederherzustellen. Sie prägen den historischen Ortskern maßgeblich durch ihren charakteristischen Rhythmus aus Freiraum und Bebauung. (vgl. Abb. 07)

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.



D A C H F O R M / - N E I G U N G

Steile Satteldächer sind im Sinne eines ortstypischen Erscheinungsbildes gewünscht.

Abweichende Dachformen wie Flach-, Mansard- oder Walmdächer können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern ihre Dachneigung zwischen 0° und 50° liegt. Pult- und Pyramidendächer widersprechen bei Haupt- als auch Nebengebäuden der örtlichen Bauweise, da sie dem traditionellen Charakter der örtlichen Bauweise widersprechen.

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.

Aufgrund der Tallage Rulfingens ist die Dachlandschaft vom Hang aus besonders gut einsehbar – umso wichtiger ist eine gestalterisch einheitliche, Ortsbildverträgliche Dachausbildung, die sich in das Gesamtbild einfügt und die traditionelle Silhouette bewahrt.

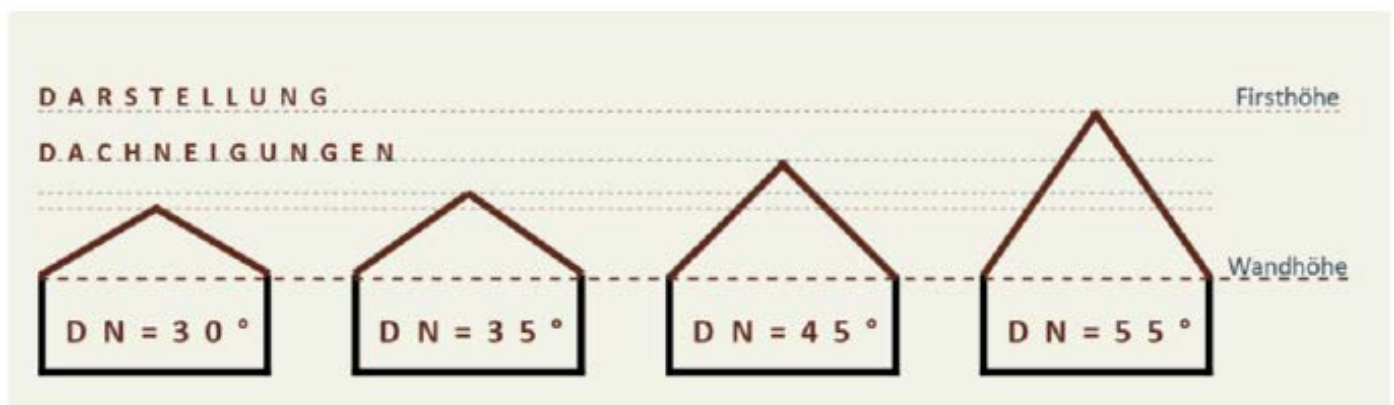
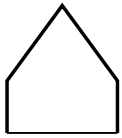


Abb. 08. Steile Dachformen sind typisch für Rulfingen.



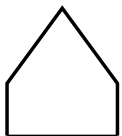
FIRSTRICHTUNG

...sollte entsprechend angrenzendem Gebäudekontext orientiert werden.

Die Firstrichtung hat Einfluss auf das Erscheinungsbild der Straßenräume. In Rulfingen trägt eine an den Bestand angepasste Firstrichtung zur Wahrung des dörflichen Gefüges bei und sichert ein harmonisches Ortsbild. Abweichungen würden die gewachsene Struktur stören – bei Sonderbauten kann davon abgewichen werden.

GEBÄUDEHÖHE / GESCHOSSE

Gebäude sollten mindestens II-geschossig und maximal III-geschossig sein. Das dritte Geschoss kann hierbei ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachraum sein. Somit wird der räumliche Ortskörper Rulfingens bewahrt, ohne dass einzelne Gebäude herausstechen und das Ortsbild stören. (vgl. Abb. 05 und 07)



DACHAUFBAUTEN / DACHGAUBEN

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft (fünfte Fassade) sollen sich Aufbauten und Gauben in der Dachfläche unterordnen. Heißt, die maximale Breite aller Dachgauben soll 60% der Dachfläche betragen. Schleppgauben und Gauben mit Zwerchgiebel sind ortsbildverträglich.

DACHEINDECKUNG

Die Dachlandschaft Rulfingens ist nach Möglichkeit einheitlich zu bewahren, daher sind nicht glänzende und gedeckte Farben in rot, rotbraun oder anthrazit als Dacheindeckung gewünscht.



ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE (HINWEIS)

Im historischen Ortskern Rulfingens sind zahlreiche Gebäude erhalten, die durch ihre typische Kubatur, Dachform und Materialität das gewachsene Ortsbild prägen. Auch größere Bauten wie Kirchen tragen durch ihre Dimensionen und Nutzung zur Charakteristik bei. „Ortsbildprägend“ meint dabei nicht nur gestalterisch gelungene, sondern auch historisch aussagekräftige Strukturen – selbst leerstehende oder baufällige Gebäude können zur Lesbarkeit der Ortsgeschichte beitragen. Gebäude, die unsensibel saniert wurden, sind nicht berücksichtigt.



3.2 NUTZUNGEN

Das Ensemble des Rathauses mit Rathausplatz, Kirchberg und Feuerwehr bildet die belebte Dorfmitte. Maßgeblich charakterisiert ist Rulfingens Kern von Wohnnutzungen und einigen landwirtschaftlich geprägten Gebäuden, die neben dem Wohnen als Nebengebäude und Scheunen genutzt werden. Ergänzend sind einige Dienstleistungen vorhanden. Im Ort selbst sind lediglich noch drei aktive, landwirtschaftliche Hofstellen existent.

Im Rahmen der Planungswerkstatt mit dem Rulfinger Ortschaftsrat im Frühjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Stärkung des historischen Ortskerns äußerst relevant zu sein scheint, um ein „Auseinanderbrechen“ des Ortes zu verhindern. Der Ortskern müsse künftig wieder mehr als verbindende, starke Mitte Rulfingens entwickelt werden, um die in den Randbereichen entstandenen Wohngebiete im Zusammenhang mit dem Altort zu bringen.

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, vgl. „Grünräume“).



NUTZUNGEN



Im Ortskern soll Nutzungsdurchmischung gefördert, Wohnraum geschaffen und gestärkt sowie Dienstleistung und Angebote breit aufgestellt werden. Neu- und Umnutzungen sollen gefördert werden (Beispiel Stellplätze, vgl. Abb. 11).

BELEBEN

Attraktivieren des Ortskerns. Nutzung und Revitalisierung des Gebäudebestand (und -leerstands) unterstützen (vgl. Abb. 09 und 10). Eine größere Nutzungsdurchmischung belebt den Ortskern und hält den Ort zusammen - räumlich als auch sozial.



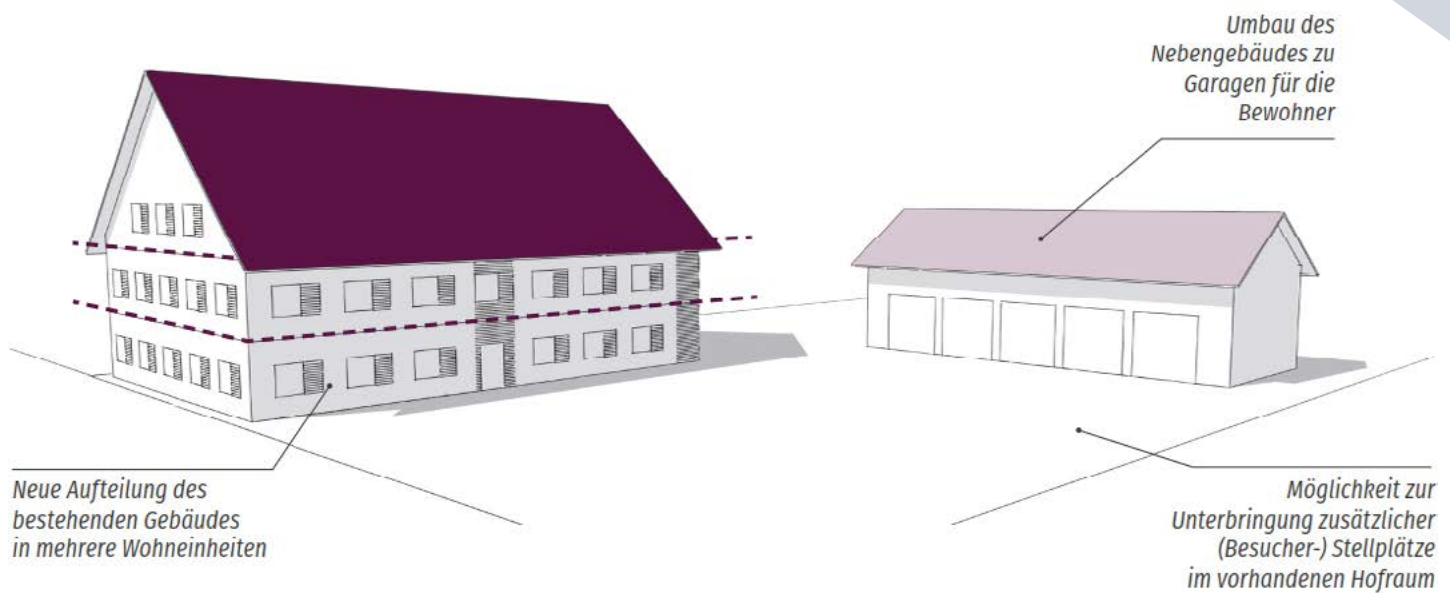


Abb. 09. Eine große Gebäudekubatur kann horizontal in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt werden. Angrenzende Hallen oder Scheunen können in Sammelgaragen umgestaltet werden. Bei Neubauten von Garagen ist unbedingt auf die Wahrung der vorhandenen Hofräume zu achten. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



Abb. 10. Vertikale Aufteilungen der Langhäuser bringen einen Reihenhouscharakter 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

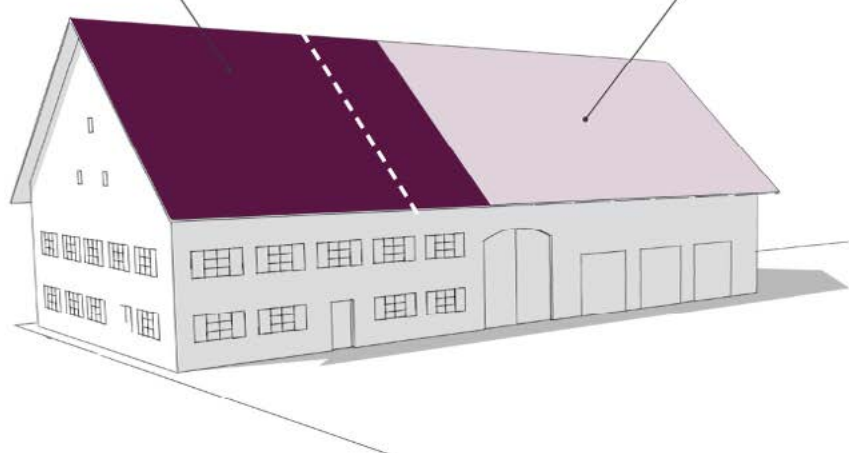
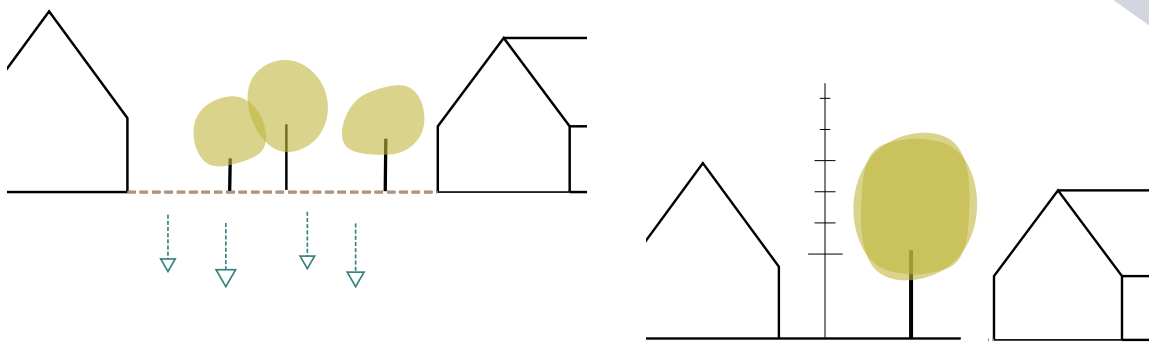


Abb. 11. Stellplätze lassen sich gut in Ökonomieile ehemalige Höfe integrieren. Nebengebäude wie Stadel können erhalten bleiben oder werden abgebrochen. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



3.3 FREIRAUM

Rulfigen weist eine insgesamt gute und regelmäßige Durchgrünung auf. Charakteristisch sind dabei auch einzelne Solitärbäume, die das Ortsbild prägen. Im öffentlichen Raum sind jedoch nur wenige Grünstrukturen vorhanden, die tatsächlich für die Allgemeinheit nutzbar sind. Im Wesentlichen beschränkt sich dies auf den zentral gelegenen Rathausplatz (Dorfplatz).

Abstandsgrünflächen sowie halböffentliche Bereiche sind derzeit nur spärlich begrünt, könnten jedoch künftig eine wichtigere Rolle in der Gestaltung des Ortsbilds und der Aufenthaltsqualität spielen. Die privaten, rückwärtigen Grundstücksflächen erscheinen weitgehend zusammenhängend durchgrünt und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Gesamtstruktur des Ortes.

Am Ortsrand sowie vereinzelt auf innerörtlichen Grünflächen finden sich Streuobstbestände, die zur ökologischen Vielfalt und landschaftlichen Einbindung beitragen. Die Lage Rulfigens in einer Talsenke am Übergang zur Hangleite unterstreicht die landschaftliche Einbettung des Ortes und bietet Potenzial für eine stärkere Verzahnung von Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

FREIRAUM

Zeigt Flächen, die im dörflichen Kontext wichtig für die freiräumlichen Funktionen und daher möglichst nutzbar zu halten sind.



Gemeint sind zusammenhängende Bereiche, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, dem Aufenthalt dienen, Austausch fördern und die fußläufige Erleben der Ortschaft ermöglichen.



DORFPLATZ

Der Bereich definiert den öffentlichen Dorfplatz. Dieser soll möglichst weiterhin entwickelt werden, mit Aufenthaltsqualität, verschiedenen Nutzungen und Angeboten. Dies können Bauernmärkte, Festmärkte, Flohmärkte, Musikveranstaltungen sein. Sitz- und Spielangebote schaffen Aufenthaltsqualität und beleben den Platz. So entsteht eine leb-
hafte Mitte im Dorfzentrum, die als Treffpunkt und Ort des Austauschs dient.

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.



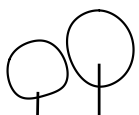
STREUOBSTWIESEN

...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.

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 Rulfingens 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.

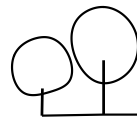


EINFRIEDUNGEN

... 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

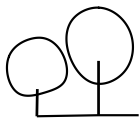
Stellplätze sollten durchgrünt, mit versickerungsfähigem Belag und möglichst mit Baumpflanzungen ausgeführt werden. Sie sollen möglichst nicht in der Gebäudevorzone liegen, um das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität zu erhalten. Bestehende Stellplätze entlang der Straße, vor Gebäuden, sind nach Möglichkeit in hintere Grundstücksbereiche zu verlegen. Somit wird das Ortsbild straßenseitig einheitlich und im typisch dörflichen Charakter bewahrt (vgl. Abb. 07).



ENTSIEGELN

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

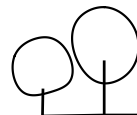
Weniger versiegelte Flächen bedeuten mehr Möglichkeiten für Regenwasser-Versickerung, was das Kleinklima verbessert, die Grundwasserneubildung unterstützt und die Kanalisation entlastet. Gleichzeitig wird die Fläche aufgewertet – durch Begrünung, kühlende Effekte im Sommer und die Förderung der Biodiversität.



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.



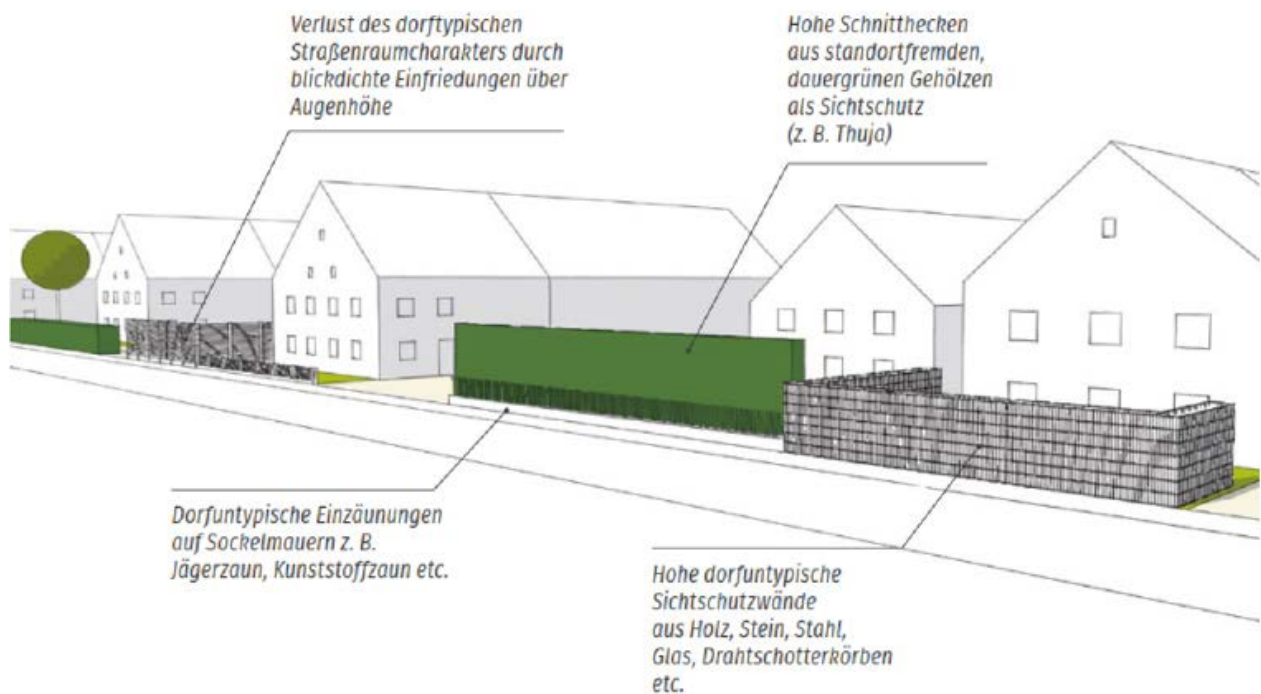


Abb. 12. Werden Grundstücke zum Straßenraum über hohe Schnithecken, Steingabionen oder Stabmattenzäune (schlimmstenfalls mit Plastikdruck) abgeschottet, verliert der Ort an Freiraumqualität, die Straße wird in ihrer Linearität stark betont und wirkt unpersönlich, verbaut und lieblos. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder

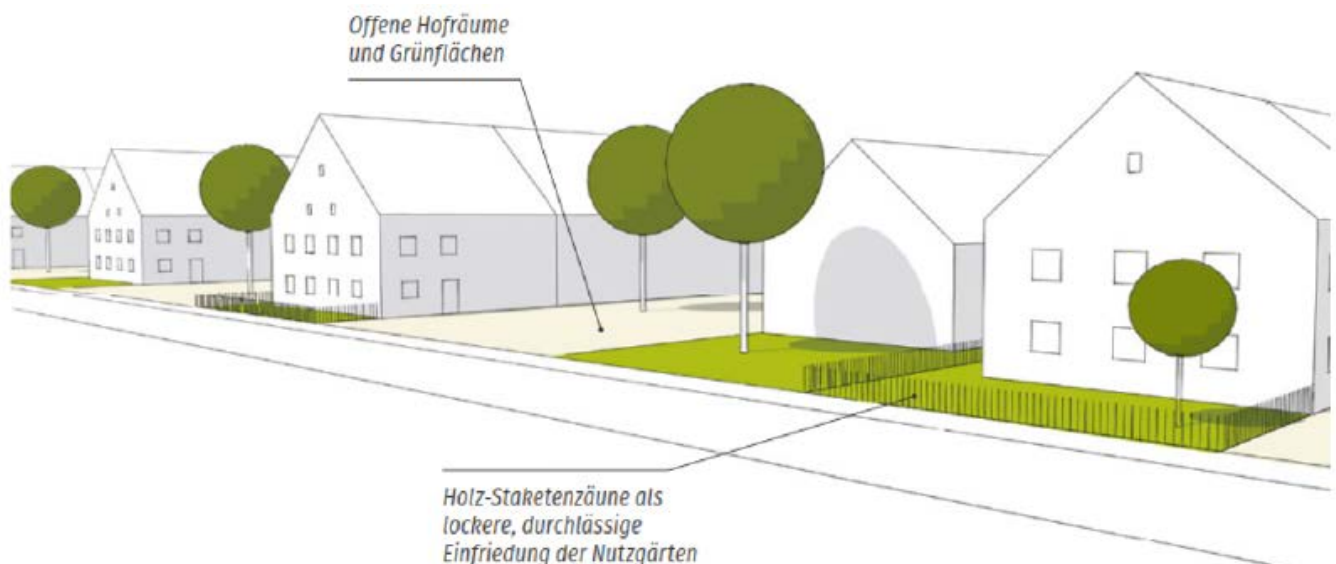


Abb. 13. Ein typisches Bild wie es auch im Ort von Rulfingen noch vorzufinden ist: transparent gehaltene Vorgartenzonen mit offenen Hofflächen und Baumsolitären. Die Fassaden stehen offen zur Straße. Der Straßenraum wirkt zониert, jedoch offen auslaufend. Quelle: Dorfkerne_Dorfränder



GEBÄUDETYPOLOGIEN



NUTZUNGEN



FREIRAUM

HOFRÄUME / BAULICHE KÖRNUNG

Rhythmus im Ort wahren.
Hofräume offen halten
und wieder öffnen.
Körnung beachten.

BAULINIE + ANBAUBEREICH

beachten -
Über- / Unterschreitung
möglich in begründeten
Ausnahmen.

DACHFORM / DACHNEIGUNG

Steile Satteldächer.
Andere Dachformen in
begründeten Ausnahmen.

GEBÄUDEHÖHE

II-/III-geschossig.
-> drittes Geschoss
= anrechenbares
Vollgeschoß im Dachraum

DACHEINDECKUNG

vorrangig nicht glänzende,
gedeckte Farben: Rot,
Rotbraun, Anthrazit.

FIRSTRICHTUNG

entsprechend
angrenzendem
Gebäudekontext zu
orientieren. Ausnahmen
Sonderbauten.

DACHAUFBAUTEN

unterordnen: max.
Breite 60% / Dachfläche.
Schleppgauben und
Gauben mit Zwerchgiebel
erlaubt.

FREIRÄUME

schützenswert im
dörflichen Kontext.
Beachten von
Kaltluftschneisen,
Aufenthalt im Grünen.

AUFWERTEN

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

EINFRIEDUNGEN

max. 1,20m zur Straße.
Sichtdurchlässig.
Keine Steingabionen,
Stabmattenzäune,
Plastikzäune/-bänder

SOLITÄRBÄUME / GRÜNRAUM / STREUOBST

schützen und pflegen.

DORFPLATZ

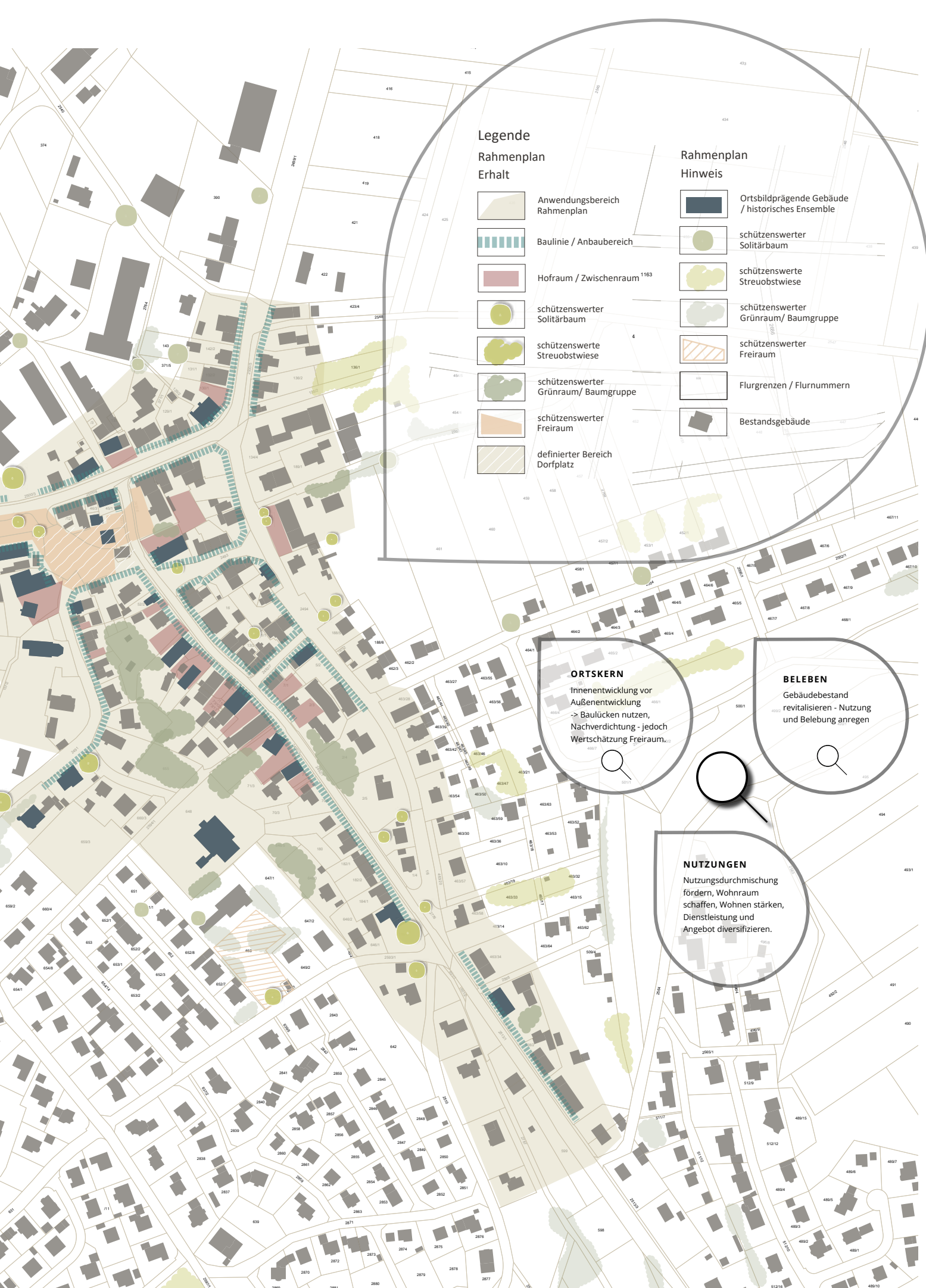
Bereich Öffentlicher
Dorfplatz: Qualifizieren,
Aufenthaltsqualität,
Nutzbarkeit, ggf.
Marktplatz etc.

ENTSIEGELN

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

STELLPLÄTZE

durchgrünen,
versickerungsfähiger
Belag, Baumüberstanden,
nicht in die
Gebäudevorzone.





STÄDTEBAULICHER
RAHMENPLAN
RULFINGEN

STADT
MENGEN

