

# Ortsentwicklung Oberdießen

## Städtebauliche Analyse und Bewertung

### Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäudegrundfläche
- Denkmalschutz
- öffentliche Verkehrsfläche
- Bach
- Parzellierungsbereiche

### Raumstrukturen - Qualitäten / Defizite

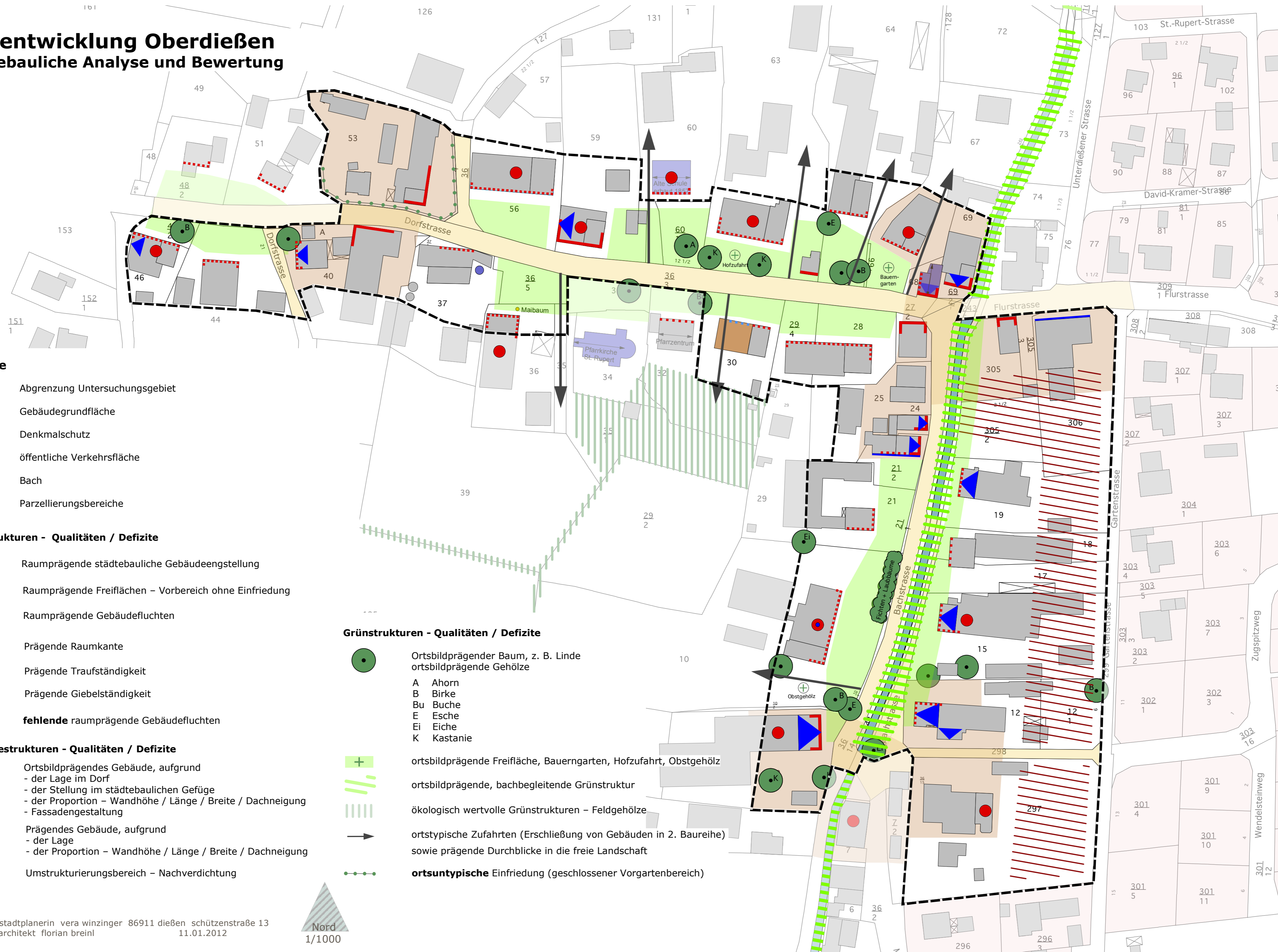
- Raumprägende städtebauliche Gebäudeengstellung
- Raumprägende Freiflächen – Vorbereich ohne Einfriedung
- Raumprägende Gebäudefluchten
- Prägende Raumkante
- Prägende Traufständigkeit
- Prägende Giebelständigkeit
- fehlende** raumprägende Gebäudefluchten

### Gebäudestrukturen - Qualitäten / Defizite

- Ortsbildprägendes Gebäude, aufgrund
  - der Lage im Dorf
  - der Stellung im städtebaulichen Gefüge
  - der Proportion – Wandhöhe / Länge / Breite / Dachneigung
  - Fassadengestaltung
- Prägendes Gebäude, aufgrund
  - der Lage
  - der Proportion – Wandhöhe / Länge / Breite / Dachneigung
- Umstrukturierungsbereich – Nachverdichtung

### Grünstrukturen - Qualitäten / Defizite

- Ortsbildprägender Baum, z. B. Linde  
ortsbildprägende Gehölze
  - A Ahorn
  - B Birke
  - Bu Buche
  - E Esche
  - Ei Eiche
  - K Kastanie
- ortsbildprägende Freifläche, Bauerngarten, Hofzufahrt, Obstgehölz
- ortsbildprägende, bachbegleitende Grünstruktur
- ökologisch wertvolle Grünstrukturen – Feldgehölze
- ortstypische Zufahrten (Erschließung von Gebäuden in 2. Baureihe)  
sowie prägende Durchblicke in die freie Landschaft
- ortsuntypische** Einfriedung (geschlossener Vorgartenbereich)



# Ortsentwicklung Oberdießen

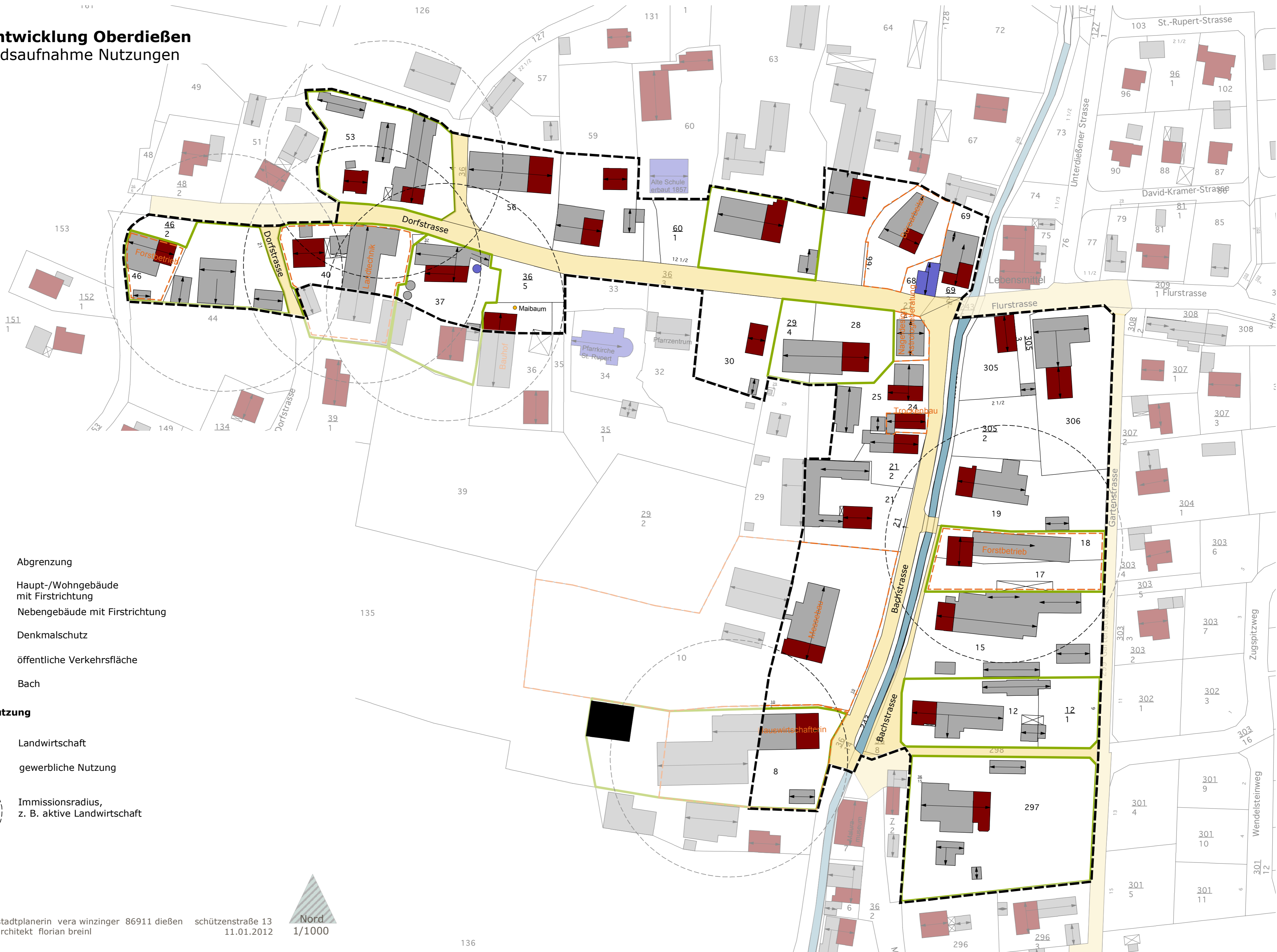
## Bestandsaufnahme Nutzungen

### Legende

- Abgrenzung
- Haupt-/Wohngebäude mit Firstrichtung
- Nebengebäude mit Firstrichtung
- Denkmalschutz
- öffentliche Verkehrsfläche
- Bach







### Art der Nutzung

- Landwirtschaft
- gewerbliche Nutzung
- Immissionsradius, z. B. aktive Landwirtschaft






# Ortsentwicklung Oberdießen

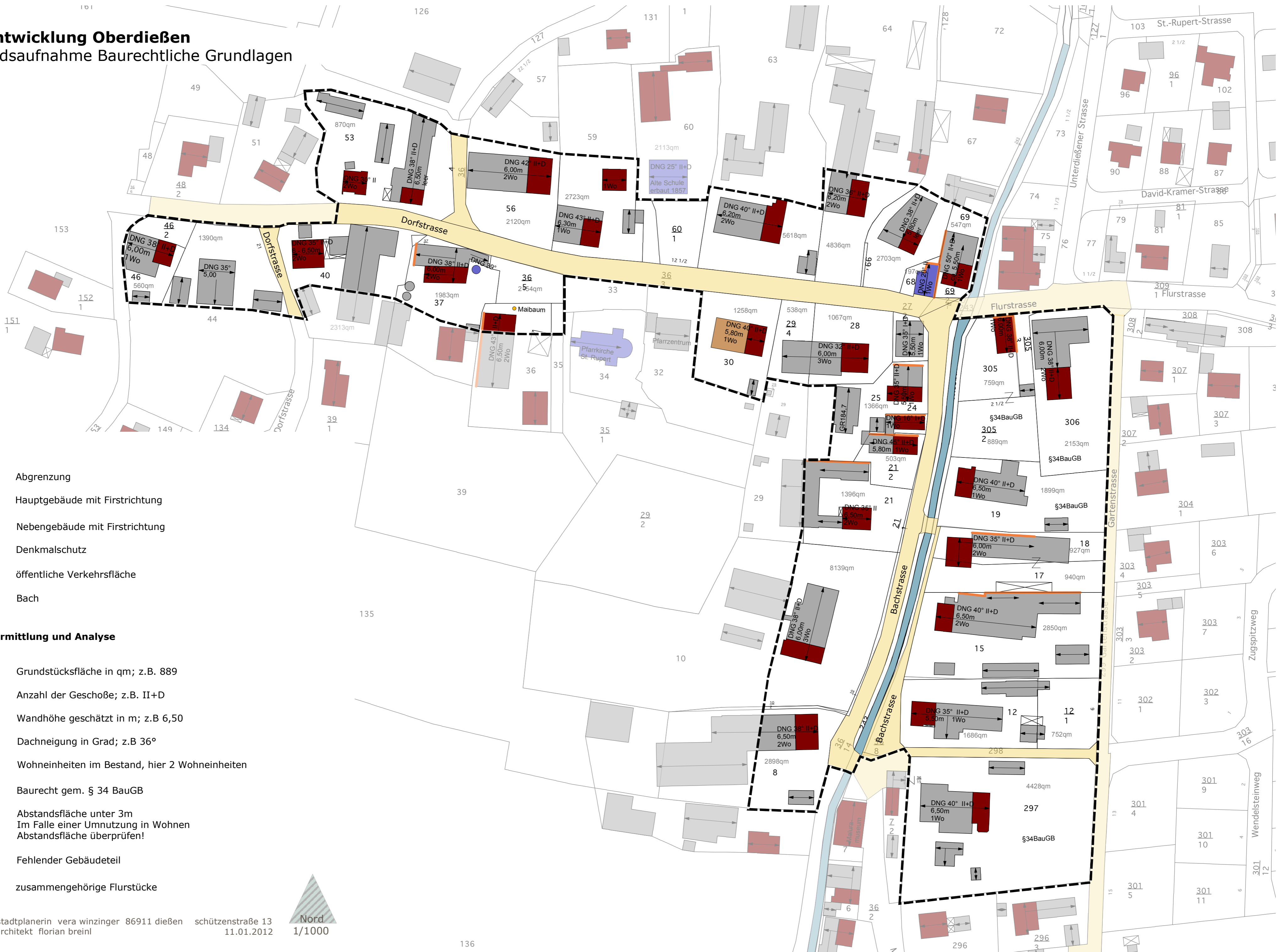
## Bestandsaufnahme Baurechtliche Grundlagen

- Legende**
-  Abgrenzung
  -  Hauptgebäude mit Firstrichtung
  -  Nebengebäude mit Firstrichtung
  -  Denkmalschutz
  -  öffentliche Verkehrsfläche
  -  Bach

**Bestandsermittlung und Analyse**

- 889qm Grundstücksfläche in qm; z.B. 889
- II+D Anzahl der Geschöße; z.B. II+D
- 6,50m Wandhöhe geschätzt in m; z.B. 6,50
- DNG36° Dachneigung in Grad; z.B. 36°
- 2Wo Wohneinheiten im Bestand, hier 2 Wohneinheiten
- §34BauGB Baurecht gem. § 34 BauGB
-  Abstandsfläche unter 3m  
Im Falle einer Umnutzung in Wohnen  
Abstandsfläche überprüfen!
-  Fehlender Gebäudeteil
-  zusammengehörige Flurstücke



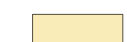


architektin/stadtplanerin vera winzinger 86911 dießen schützenstraße 13  
 landschaftsarchitekt florian breinl 11.01.2012






# Ortsentwicklung Oberdießen

## Historische Entwicklung

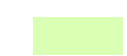

### Legende

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Gebäude - Bestand
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Bach
-  Prägende Gebäude-Engstellung

### Bauliche Entwicklung

-  Haupt- und Nebengebäude 2011
-  Haupt- und Nebengebäude 1811
-  Denkmalschutz - Gebäude in Proportion und Fassadengliederung erhalten

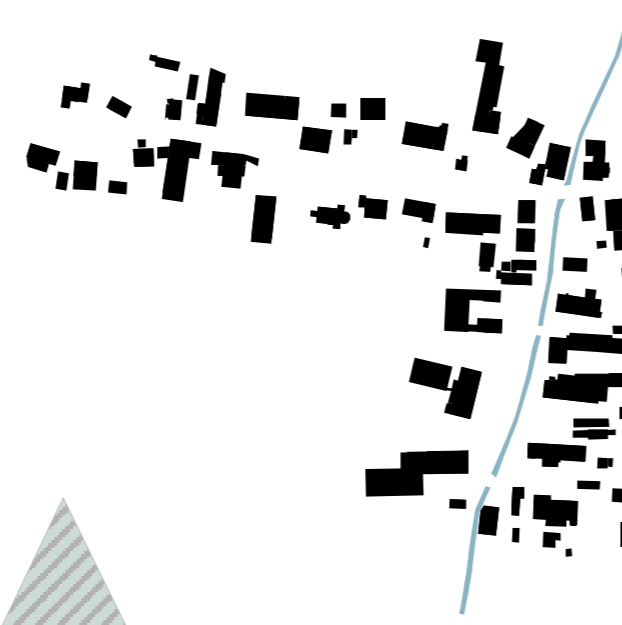
### Freiflächenentwicklung / Grünstrukturen

-  zu erhaltende prägende Freifläche  
- ohne Einfriedung  
- punktuelle Großbaumpflanzungen
  -  zu erhaltender Baum, z. B. Linde  
- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- A Ahorn  
B Birke  
Bu Buche  
E Esche  
K Kastanie

Urkataster 1811









Schwarzplan 2011





# Ortsentwicklung Oberdießen

## Bestandsaufnahme Grünstrukturen

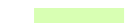




### Legende

-  Abgrenzung
-  Hauptgebäude mit Firstrichtung
-  Nebengebäude mit Firstrichtung
-  Denkmalschutz
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Bach

### Grünstrukturen - Bestand

-  Grün lt. FNP
-  Ortsbildprägender Baum, z. B. Linde
  - A Ahorn
  - B Birke
  - Bu Buche
  - E Esche
  - K Kastanie
  - Ei Eiche

### Grünstrukturen - Analyse


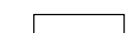



-  ortsbildprägende Freifläche, größtenteils unbefestigt und zaunlos
-  ortsbildprägende, bachbegleitende Grünstruktur
-  ökologisch wertvolle Grünstrukturen (außerhalb des Umgriffs)
-  orts-untypische Einfriedung (geschlossener Vorgartenbereich)
-  ortstypische Zufahrten (z.T. Erschließung von Gebäuden in zweiter Baureihe)






# Ortsentwicklung Oberdießen

## Städtebauliche Entwicklung

### Legende

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Gebäude - Bestand
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Bach
-  Prägende Gebäude-Engstellung

### Bauliche Entwicklung

-  Hauptgebäude - mit vorgeschlagener Firstrichtung
-  zusätzliche bzw. Ersatzbauten bei Umstrukturierung
-  Denkmalschutz - Gebäude in Proportion und Fassadengliederung erhalten

### A Haustypen, z.B. Haustyp A

Haustyp A  
WH 6,00 - 6,50m  
DNG 38°-43°

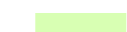
Haustyp A1  
WH 6,00 - 6,50m  
DNG 32°-38°


Haustyp A2  
WH 5,50 - 6,00m  
DNG 32°-38°

Haustyp S1  
WH 4,50 - 5,50m  
DNG 15°-20°


Haustyp S2  
WH 5,50 - 6,00m  
DNG 43°-50°


### Freiflächenentwicklung / Grünstrukturen

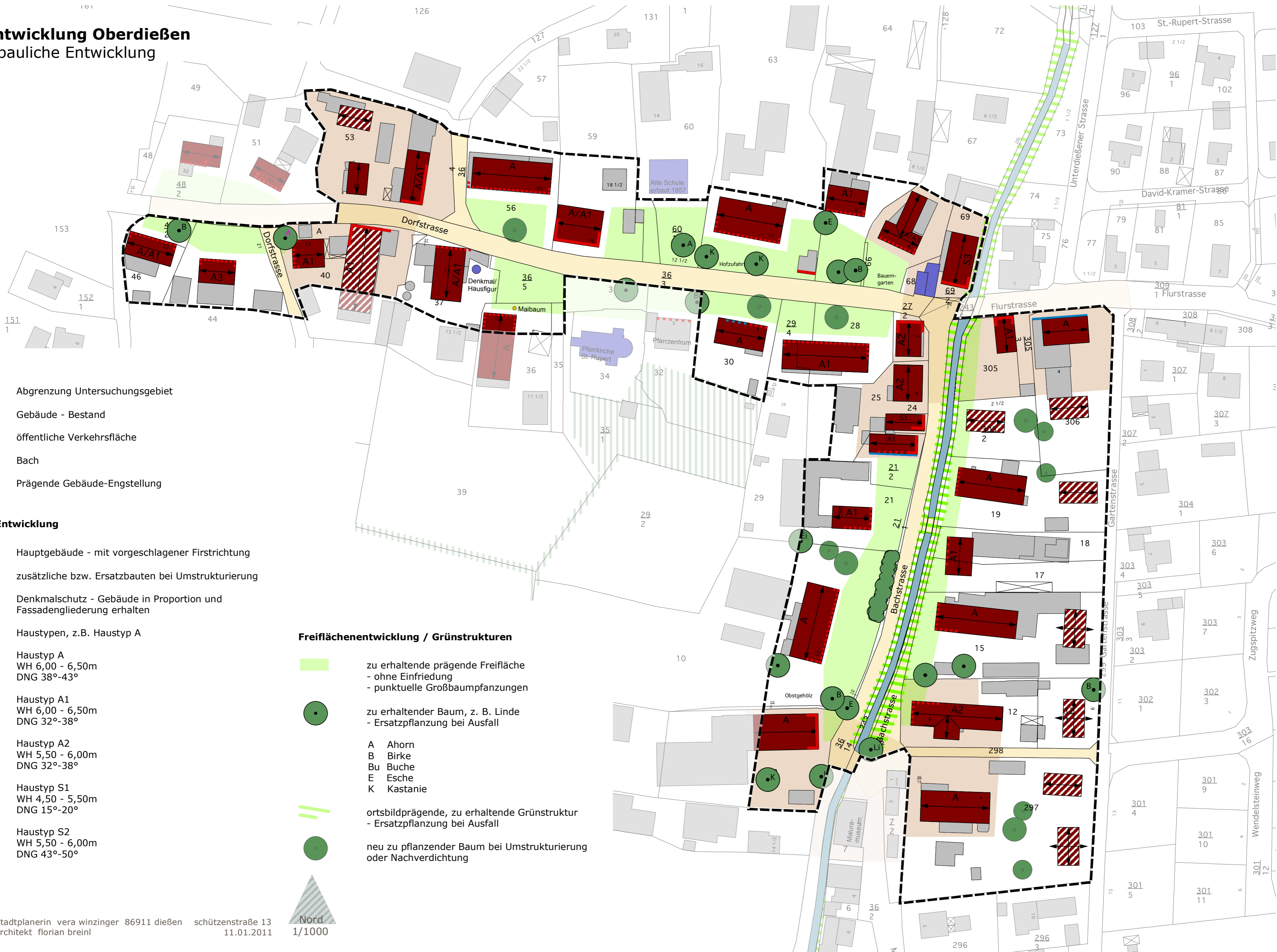
 zu erhaltende prägende Freifläche  
- ohne Einfriedung  
- punktuelle Großbaumpflanzungen

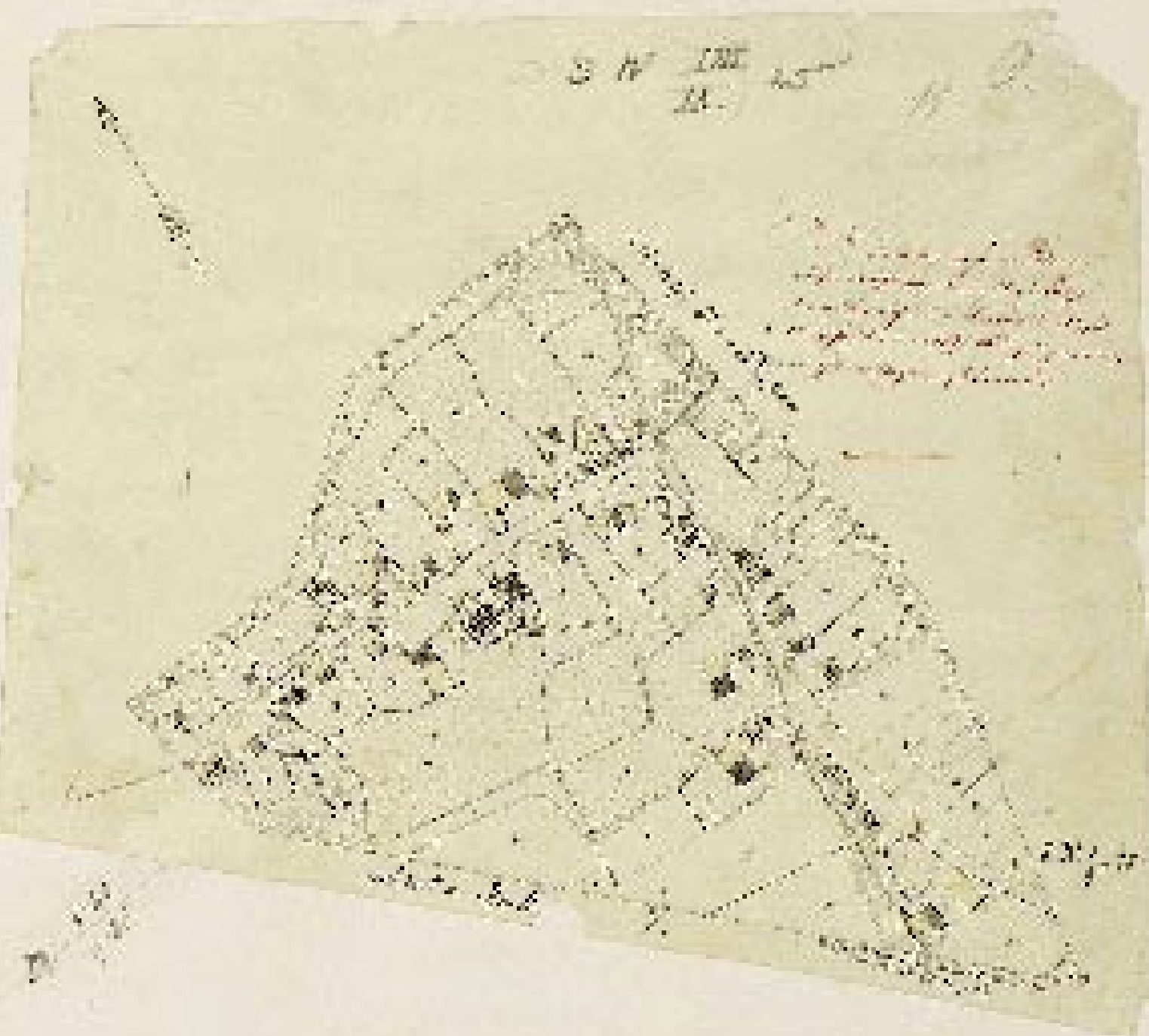
 zu erhaltender Baum, z. B. Linde  
- Ersatzpflanzung bei Ausfall

A Ahorn  
B Birke  
Bu Buche  
E Esche  
K Kastanie

 ortsbildprägende, zu erhaltende Grünstruktur  
- Ersatzpflanzung bei Ausfall

 neu zu pflanzender Baum bei Umstrukturierung  
oder Nachverdichtung





**Ortsentwicklung  
Gemeinde  
Unterdießen**

**Entwicklungskonzept  
Oberdießen**

2011 / 2012

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE UNTERDIESSEN  
- GEMEINDETEIL **OBERDIESSEN** -

**ENTWICKLUNGSKONZEPT**



AUFTRAGGEBER:

**Gemeinde Unterdiessen**

Landkreis Landsberg am Lech

1. Bürgermeister: Dietmar Loose

Bahnhofstraße 2

86944 Unterdiessen

tel. 08243 - 900 66

fax 08243 - 900 67

email: buergermeister@unterdiessen.de

www.unterdiessen.de

AUFTRAGNEHMER:

Architektin / Stadtplanerin Vera Winzinger

MA: Dipl.-Ing. (FH) Florian Breinl

Schützenstrasse 13

86911 Dießen

tel. 08807 - 949434

email: verawiwa@aol.com

Alle Teile des folgenden Inhaltes, die nicht dem Baugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung oder anderen einschlägigen Gesetzestexten entnommen sind, dürfen nicht ohne das Einverständnis der Planverfasserin (Architektin) verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

## **I. LEBENSRAUM OBERDIESEN**

### **1. Potentiale**

- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Geschichte

### **2. Rahmenbedingungen**

- 2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Verkehr
- 2.3 Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes

## **II. ENTWICKLUNGSKONZEPT**

### **1. Anlass des Entwicklungskonzepts**

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

- 2.1 Grundsatz
- 2.2 Zielsetzungen der Gemeinde

### **3. Entwicklungsachsen**

- 3.1 Altortbereich
- 3.2 Parzellierungsbereich

### **4. Grundlagen**

### **5. Nutzungen**

### **6. Haustypen**

### **7. Ortsbildprägende Gebäude**

### **8. Raumkanten**

### **9. Baugrenzen**

### **10. Anzahl der Wohnungen**

### **11. Verkehrsführung – Erschließungswege**

### **12. Anzahl der Stellplätze**

### **13. Einfriedungen**

### **14. Innerörtliches Grün**

### **15. Naturschutz**

## **IV. PLÄNE ALS ANHANG ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Karte 1	Bestandsaufnahme Nutzung
Karte 2	Bestandsaufnahme Baurechtliche Grundlagen
Karte 3	Bestandsaufnahme Grünstrukturen
Karte 4	Städtebauliche Analyse und Bewertung
Karte 5	Städtebauliche Entwicklung
Karte 6	Historische Entwicklung

## I. LEBENSRAUM OBERDIESEN -

### 1. Potentiale

#### 1.1 Lage im Raum

Durch die Zusammenlegung von Unter- und Oberdießen im Jahr 1972 entstand die heutige politische Gemeinde Unterdießen, zu der auch der Ortsteil Dornstetten gehört, der bis 1926 eine selbstständige Gemeinde war.

Heute gehört die Gemeinde Unterdießen mit dem Gemeindeteil Oberdießen und Dornstetten zur Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal.

#### 1.2 Geschichte

Zwischen Unterdießen und Asch, zu Füßen der schützenden Altmoränenhöhe und entlang des Wiesbachs liegt der vertraute, kleine Ort Oberdießen, dessen Entwicklung natürlicherweise mit dem gleichnamigen Unterdorf einen gemeinsamen Weg aufweist, wenngleich, trotz des nahen Schloßherren auf der Anhöhe differenzierte Besitzverhältnisse bestanden. Im frühen Mittelalter bildeten die Orte noch eine Einheit. Die Unterscheidung zwischen Unterdießen und Oberdießen tritt erst im 13. Jahrhundert auf. 1243 übergibt Conrad de Lechsparg dem Gotteshaus Irsee ein ganzes und ein halbes Gut von Oberdießen zu Lehen. St. Ulrich und Afra erhalten da Gefälle einer Viertelhube. Nach 1290 übergibt Heinrich von Dießen den hiesigen Kirchensatz an das Koster Irsee, wodurch angenommen wird, dass die Dießener noch mehr Besitz im Ort hatten; so lt. Vertrag von 1590 die Mühle und weitere 1686 errichtete Ehehafte. 1401 kommen die Lehen von Oberdießen von den Hoheneggern an die Freiberg (wie Asch) und dann an die Schad, 1714 an das Kloster St. Stephan, Augsburg, bis zu dessen Auflösung 1803. Die Äbtissin Margarete von Bodenann war Grundherrin eines Teiles von Asch, dazu gehörten auch Güter in Oberdießen. Sie errichtete 1686 die beiden Mühlen und die Grasmühle. Unter den Freybergs mussten sich die Oberdießener gar oft beklagen wegen ungesetzlichen Auflagen und übertriebenen Frondiensten. Trotz einer Klarstellung im Jahre 1591 durch Herzog Maximilian verlangte Wolfgang Freyberg wieder die Bachräumung bis weit über die Grenzen hinaus und nahm ihnen die Weide an den Bachangern weg. So sperrte er den Rottenbacher Bauer so lange ein, bis er 30 Gilden erlegte, weil er zum Bachräumen zu spät kam. Die Hochgerichtsbarkeit hatte Bayern.

Später teilten sich die Grundherrschaften von St. Stephan auf Klöster St. Mang Füssen der Hof Nr. 6, auf Rottenbuch der Hof Nr. 29. Die Dorfkirche besaß 11 Anwesen, die Kirche Asch den Hof Nr. 11, das Schloss Unterdießen die Sölden Nr. 15, 17, 18, 27, 30, die Gemeinde Haus Nr. 19 Die übrigen Anwesen waren eigen. In der Säkularisation 1803 zog der Staat die Klostersgüter ein und verkaufte sie an Private weiter. *Quelle: Landsberger Kreisheimatbuch*

Das Ortsbild wird von den drei Kirchen in den drei Ortsteilen geprägt:

- St. Nikolaus (18. Jh) in Unterdießen,
- **St. Rupert (15. Jh) in Oberdießen** und
- St. Gangwolf (15. Jh) in Dornstetten.

Auch zahlreiche alte Profanbauten bestimmen den Charakter des Ortes (z.B. Alte Mühle in Dornstetten (1611), **Schulhaus Oberdießen (1857)**).

*Quelle: www.unterdiessen.de*

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des am 25.07.2000 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Die Flächen sind im Zentrum von Oberdießen als Mischgebietsflächen (Dorfgebiet) ausgewiesen.

### 2.2 Verkehr

In Ost-West-Richtung verläuft die Gemeindestraße „Dorfstraße“, die in der Verlängerung, als „Flurstraße“ weiter nach Osten geht. Nach Süden zweigt die Gemeindestraße „Bachstraße“ ab.

### 2.3 Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes

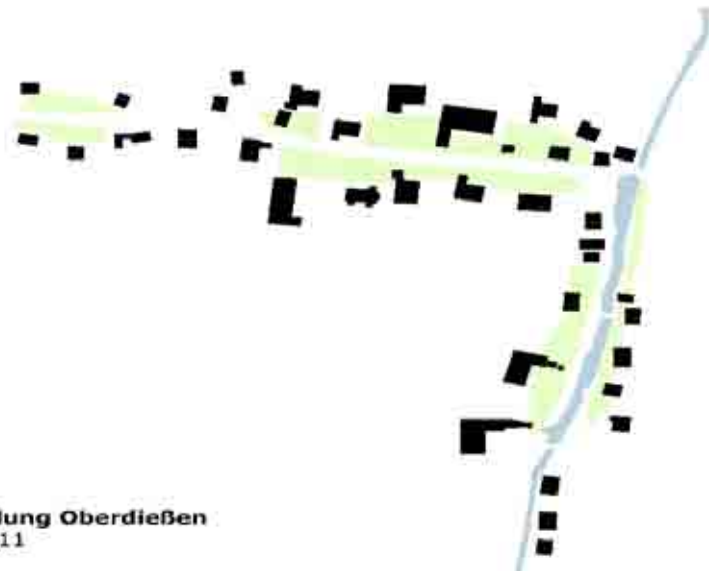
Das Dorfgebiet von Oberdiessen umfasst einen bebauten Bereich von ca. 12,3 ha (davon Untersuchungsbereich 4,7 ha) und ist topographisch nicht sehr bewegt.



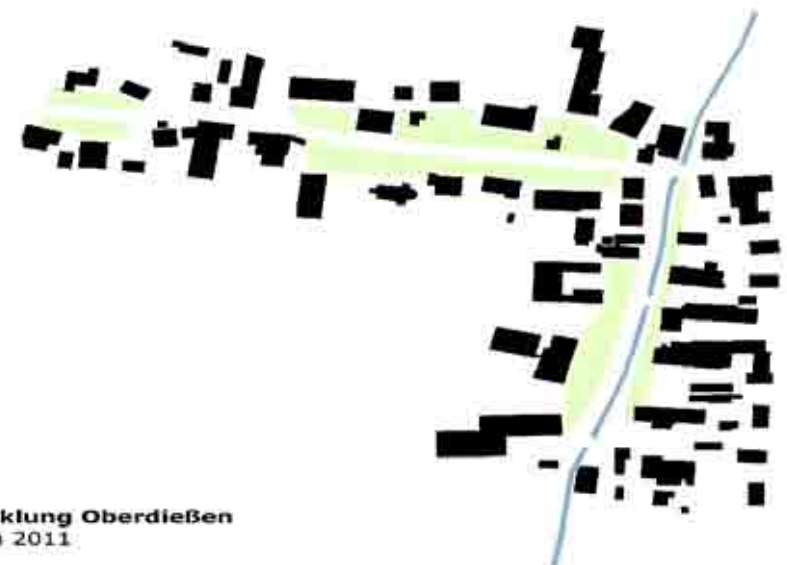
Historische Karte Oberdießen, 1811, ohne Maßstab  
 Quelle: [www.bayerische-landesbibliothek.de](http://www.bayerische-landesbibliothek.de)



Planausschnitt mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, ohne Maßstab



**Ortsentwicklung Oberdießen**  
 Urkataster 1811



**Ortsentwicklung Oberdießen**  
 Schwarzplan 2011

## II. ENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE UNTERDIESSEN - Gemeindeteil OBERDIESSEN -

### 1. Anlass des Entwicklungskonzepts

Da der Landkreis Landsberg zu den Wachstumsregionen gehört, wird hier auch in den kommenden Jahren noch mit reger Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen sein. Oberdiessen ist bereits historisch als Straßendorf einzuordnen.

Die landwirtschaftliche Prägung ist anhand der großen Gebäudestrukturen noch ablesbar. Das alte Ortsbild hat sich durch den Rückgang der Landwirtschaft bereits geringfügig verändert, die raumstrukturellen Qualitäten sind jedoch noch erkennbar.

Um den ursprünglichen städtebaulichen Charakter zu erhalten, der Oberdiessen markant von anderen Orten unterscheidet, ist das nachfolgende städtebauliche Konzept erarbeitet worden.

Somit bleibt die städtebauliche Eigenart, Überschaubarkeit und Lebensqualität in Oberdiessen erhalten. Am 09.08.2011 beschloss der Gemeinderat aus diesem Grund für einen Teilbereich von Oberdiessen, s. Karte s. 5, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept hat folgende Funktionen:

- **Beurteilungsgrundlage** für die Gemeinde bei Einzelentscheidungen, um zielgerichtet und gerecht im Hinblick auf die gewünschte Gesamtentwicklung urteilen zu können.
- **Konzeptpapier** für die weitere Entwicklung, als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zur Sicherung der städtebaulichen Ziele von Oberdiessen.
- Erarbeiten eines **städttebaulichen Entwicklungskonzeptes** von Oberdießen in gesamtträumlicher Betrachtungsweise.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

#### 2.1 Grundsatz

Der Grundgedanke dient der Erhaltung und Stärkung bzw. der Fortführung der städtebaulichen Struktur, mit ihrem prägenden Bestand, auch bei zukünftigen Bauvorhaben, entlang der „Dorfstraße“ und „Bachstraße“, als Haupterschließungsstraßen.

#### 2.2 Zielsetzungen der Gemeinde

Sicherung der städtebaulich prägnanten, historischen Entwicklungsachsen – „Dorfstraße“ und „Bachstraße“ – sowie die Sicherung der Verbindung von Baustruktur und Freiflächen; hier, der Übergang in die freie Landschaft und die Entwicklung am Wiesbach.

Die vorhandenen Gebäude prägen das Ortsbild nachhaltig und stellen in erster Linie die Grundlage für die zukünftig zulässigen Haustypen dar.

#### 2.3 Begründung

Da das Erhaltungsgebot für das dörfliche Leben in enger Verbindung mit der Identifizierung der Bewohner mit ihrem Lebensraum steht, ist zu definieren, an welchen Parametern des Städtebaus dies festgemacht werden kann. Raumstrukturen die nachhaltig dazu beitragen ergeben sich aufgrund der Lage der Gebäude und deren Stellung im Straßengefüge. Mit ihren Proportionen (Höhe, Breite, Länge) und der homogenen Fassaden, ohne Vor- und Rücksprünge, sowie die zurückhaltende Dachlandschaft, bilden sie die Raumkanten, die das Ortsbild nachhaltig sichern.

#### 2.4 Fazit

**Die städtebaulich markanten Verengungen im Bereich „Dorfstrasse“ - „Flurstrasse“ sowie am westlichen Ortsrand sind bereits im Urkataster ersichtlich. Dazwischen öffnet sich der Raum durch die zurück versetzten markanten Gebäude. Hier öffnet sich im Gegenzug der Strassenraum – optisch – und gibt Raum für Grün und ein Miteinander der Verkehrsteilnehmer. Diese Offenheit im sog. Vorgartenbereich ist als eine sog. grosszügige Geste, die Oberdiessen nachhaltig prägt und ihm seine städtebauliche Besonderheit verleiht, zu betrachten.**

### 3. Entwicklungachsen

#### 3.1 Altortbereich

Hierbei handelt es sich um den Teil des Dorfes, der die noch, oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude aufweist, die wie oben beschrieben, den städtebaulichen Raum bilden. Diese überwiegend regionaltypischen Gebäude sollen durch Umnutzung im Bestand erhalten bleiben oder durch zeitgemäße Ersatzbauten die Anpassung an das Vorhandene finden. Diese Strukturen erstrecken sich entlang der „Dorfstraße“ und „Bachstraße“.

#### 3.2 Parzellierungsbereich

Hierbei handelt es sich um den Bereich, der bereits klein parzelliert ist und der kleinere Grundstücksgrößen, sowie eine überwiegende Wohnnutzung, aufweist. Sie nehmen in der Struktur städtebaulich keinen besonderen Stellenwert ein und grenzen sich klar vom prägenden Teil des Dorfes ab.

Meist handelt es sich um die Gebäude in sogenannter 2. Reihe. Dies zeichnet sich im östlichen Bereich zwischen „Bachstraße“ und „Gartenstraße“ ab.



Prägende Enge im Altortbereich, in der „Bachstrasse“



Parzellierungsbereich im Osten der „Gartenstrasse“

### 4. Grundlagen

Folgende Grundlagen dienen dem gesamten Planungsbereich:  
Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 25.07.2000

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan München, 2005
- Denkmalschutz: nachrichtliche Übernahme (BayernViewer)
- Naturschutz: nachrichtliche Übernahme FIS-Natur Online (FIN-web)
- Art der Nutzung gemäß FNP

## 5. Nutzungen

(vgl. Karte: „Nutzungen - Bestandsaufnahme und Analyse“)

### 5.1 Bestand

Wohnnutzung:

- Anzahl der momentanen Wohnungen – viele Bereiche sind bereits einer überwiegender Wohnnutzung zugeführt

landwirtschaftlich/gewerbliche Nutzung:

- 10 landwirtschaftliche Betriebe - Dorfgebietsflächen
- Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe.

### 5.2 Entwicklung

- Zunahme der zur Umstrukturierung freiwerdenden Hofstellen.
- Leerstände bzw. teilweise Leerstände, bedingt durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft – langfristig vorraussichtlich mit Wohnen bestückt.

### 5.3 Fazit

Aufgrund folgender Gründe ist langfristig eine Durchmischung mit Wohnen möglich:

- geringe Anzahl an emissionsträchtigen Betrieben im Ortskern,
- große Baukörper mit meist ausreichend großem Grundstück,
- größtenteils gemischte Nutzungsstrukturen im Bestand.

### 5.4 Ziel

Im Altortbereich soll so lang als möglich die noch vorhandene gemischte Nutzung Bestand haben. Eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Altortbereich von Oberdießen wäre aufgrund der großzügigen Grundstücke möglich, jedoch müssen die definierten Vorgartenbereiche unbebaut bleiben und jedes einzelne Vorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Immission untersucht werden.

## 6. Haustypen

(vgl. Karte: „Baurechtliche Grundlagen und Entwicklung“)

Die Erhebung basiert auf Schätzwerten

Bei den Hauptgebäuden sind die vorhandenen Haustypen, nach durchschnittlicher Wandhöhe und Dachneigung unterschieden.

Im Bestand haben sich drei Hausformen herauskristallisiert. Diese sind zu den prägendsten Typen in Oberdießen in Haustyp A, A 1 und A2 zusammengefasst:

### 6.1 Bestehende Haustypen

durchschnittliche Wandhöhe (m)	durchschnittliche Dachneigung
5,80 m - 6,50 m	38° - 43°
5,80 m - 6,50 m	32° - 38°
5,50 m - 6,00 m	32° - 38°
4,00 m	43° - 50°
4,50 m	20° Denkmalschutz

Sondertypen: Wandhöhe 4,50 m - 5,50 m und einer DNG 15°-20° und 43°-50°.

### 6.2 Abgeleitete Haustypen

Zukünftige Haustypen	durchschnittliche Wandhöhe (m)	durchschnittliche Dachneigung
A	6,00 m - 6,50 m	38° - 43°
A 1	6,00 m - 6,50 m	32° - 38°
A 2	5,50 m - 6,00 m	32° - 38°

Referenzpunkt der Wandhöhe ist überwiegend der tiefste Punkt des Geländes. Dieser ist im Rahmen eines Nivellement und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung zu prüfen und danach festzulegen.

### 6.3 Begründung

Der regionaltypische, im Dorf überwiegend vertretene Gebäudetyp soll auch weiterhin erhalten bleiben. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Haustypen. Aus diesen wurden die drei prägendsten Haustypen herausgearbeitet und auf die veränderten Lebensbedingungen hin weiter entwickelt.

#### 6.4 Ziel

Die Baukörper sind i. S. des Bestandes über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Die Gebäude müssen entlang der Haupteerschließungsachsen, wo es der Grundstückszuschnitt zulässt, um die Hälfte länger als breit sein.

Sie sollten entlang der straßenzugewandten Seite homogen ohne Vor- und Rücksprünge in Dach und Fassade gestaltet bleiben und werden.

#### 6.5 Dachauf- und Einbauten

Für die Haustypen A, A 1 und A 2 sind nur spezifische, dem Hauptdach eindeutig untergeordnete Dachaufbauten zulässig, um die Klarheit, Homogenität und Gestalt der Baukörper so weit als möglich zu erhalten.

Wichtigstes Kriterium ist die harmonische Unterordnung jeglicher Dachaufbauten gegenüber dem Hauptdach. Die Gebäude bieten in der möglichen Dimensionierung genügend Raum für die zulässigen Wohnungen, somit ist eine übermäßige Öffnung der Dächer nicht notwendig.



Bestehender Haustyp A – Ortsbildprägendes Gebäude mit homogener Dachfläche – in der „Dorfstrasse“ Fl. Nr. 59.

6.6 Denkmalgeschützte Häuser müssen in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden, Änderungen in Dachneigung oder Wandhöhe sind mit dem Denkmalamt abzuklären.

### 7. Ortsbildprägende Gebäude

(vgl. Karte: „Raumstrukturen und Haustypen“)

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich um für das Ortsbild besonders wichtige Gebäude, die manchmal auch unter Denkmalschutz stehen. Sie repräsentieren insbesondere die ehemals vorherrschenden Gebäudetypen.

Ein ortsbildprägendes Gebäude ist aufgrund nachfolgend genannter Punkte für das städtebauliche Gefüge wichtig und nachhaltig prägend:

- der Lage im Dorfgefüge,
- der Stellung im städtebaulichen und straßenräumlichen Verbund,
- der Proportion (Höhe, Breiten- und Längenverhältnis),
- der Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,
- der Fassadengestaltung (Lage der Fenster und Türen und deren Proportion).



Ortsbildprägendes Gebäude in der „Dorfstrasse“ Fl. Nr. 56

## 8. Raumkanten

(vgl. Karte: „Analyse und Bewertung“)

### 8.1 Raumkante – raumprägende Gebäudefluchten

Eine Raumkante ist durch die Stellung des Gebäudes im und zum Straßenraum definiert. In trauf- oder giebelständiger Anordnung begrenzt das jeweilige Gebäude den Straßenraum. Durch Verengung oder Aufweitung dieses Raumes entstehen unterschiedliche Qualitäten im Dorf.

Eine Raumkante ist jedoch erst in Verbindung mit einer Höhenentwicklung von mindestens 6,00 m markant und prägend. In einzelnen Bereichen kann die Gebäudestellung (giebel- oder traufständig) im Laufe der Jahrhunderte verändert werden ohne die städtebauliche Qualität der jeweiligen Anordnung zu beeinträchtigen. Dies zeigt sich entlang der „Bachstraße“ östlich des Baches. Im Urkataster überwiegt noch die traufständige Aufreihung der Gebäude, im Laufe der Jahrhunderte änderte sich dies in eine giebelständige Anordnung.



Blick in die „Dorfstrasse“ Richtung Westen mit den prägnanten Raumkanten.



„Flur-/Dorfstrasse“ mit den prägnanten raumprägenden Verengungen.



„Bachstrasse“ – markante Giebeldrehung im Laufe der Zeit – ablesbar an der Architektur.



„Bachstrasse“ heute mit überwiegend giebelständigen Gebäuden.

### 8.2 Ziel

Raumprägende Gebäudefluchten, Raumkanten und Firstrichtung

Die raumprägenden Gebäudefluchten – Raumkanten müssen erhalten werden (siehe Karte: Analyse und Bewertung). Im Rahmen von Bebauungsplänen können diese wichtigen Kanten mittels Baulinien gesichert werden. Ziel ist es weiterhin auch die prägenden Baufluchten und Raumkanten zu sichern. Durch die Gebäudeorientierung, hier die Firstrichtung, werden Räume und Zuordnungen im Dorf geschaffen.

## 9. Baugrenzen (ohne Flächen für Garagen)

(vgl. Karte: „Baurechtliche Grundlagen“)

Die vorgeschlagenen Hauptgebäude (siehe Karte: Städtebauliche Entwicklung) definieren indirekt die Baugrenzen und die überbaubare Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Grenzabstände richten sich nach Art.6 BayBO. In besonders beengten Bereichen müsste diese mittels einer Baulinie gesichert werden, um Umnutzungen im Bestand zu ermöglichen

Die Grundflächen der Gebäude sind vom Bestand abzuleiten.

### 9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche GR bemisst die überbaute Grundfläche des jeweiligen Gebäudes im Bestand. Diese Grundfläche ergibt in Verbindung mit der Höhe die Kubatur, den sog. *Umbauten Raum* der durch das Gebäude umschlossen ist.

Daraus definiert sich das bestehende Baurecht, i. S. des § 34 BauGB

### 9.2 Abstandsflächen

Die städtebaulich prägenden Gebäudekanten, in denen die Abstandsflächen bereits im Bestand unterschritten werden, können im Rahmen eines Bebauungsplan



Fl. Nr. 36 - Gebäude steht mit der Nordseite auf der Grenze

## 10. Anzahl der Wohnungen im Bestand

Wohnungen im Untersuchungsbereich	Anzahl
Belegt	44
Leerstand	2

Die Karte zeigt die derzeitigen Wohnungen. Die Nachverdichtung mit Wohnen muss verträglich im Hinblick auf das gesamte Dorf betrachtet werden. Die Wohnen sind, zum Erhalt der prägenden Struktur in die Hauptgebäude zu integrieren, bzw. in städtebaulich wichtige Nebengebäude. Generell ist auch eine weitere Nutzungsmischung anzustreben.

### 10.1 Begründung:

Die langfristigen Ziele sind dabei die Überschaubarkeit und die Identifikation mit dem Lebensraum zu gewährleisten, die Lebensqualität von Oberdießen nachhaltig zu sichern und die Infrastruktur sowie die damit verbundenen Nachfolgekosten für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

### 10.2 Ziel

Ein wichtiges Ziel ist die Verhinderung von Kleinstparzellierungen. Da Grundstücksteilungen genehmigungsfrei sind, ist dieses Ziel selbst mit Hilfe des Bebauungsplanes schwierig zu erreichen. Eine Regelung wäre nur in Verbindung mit der Definition einer Grundstücksmindestgröße möglich.



Grosszügige Grundstückssituation in der „Bachstrasse“



Grosszügige Grundstückssituation in der „Dorfstrasse“ am Dorfplatz.

## 11. Verkehrsführung - Erschließungswege

### 11.1 Bestand

Aufgrund der zurückversetzten Gebäudestrukturen erscheint es in Oberdießen, insbesondere entlang der „Dorfstraße“ nicht notwendig die Verkehrsteilnehmer zu trennen, da die „Dorfstraße“ übersichtlich und breit ist.

### 11.2 Ziel

Im Bereich der „Bachstraße“ sollten die zu nah an der Straße stehenden Gehölzgruppen im Laufe der Zeit etwas mehr auf die jeweiligen Grundstücke gedrängt werden, somit erhält der Fußgänger etwas mehr Sicherheit. Auch hier erscheint ein separater Gehsteig nicht notwendig und dorfgemäss.

Bei Umstrukturierungen ist es wichtig fußläufige Verbindungen im Ort und in die freie Flur zu erhalten und ggf. zu erweitern.



Raum für ein Miteinander von allen Verkehrsteilnehmern.



Beeinträchtigung der Sicht für die Verkehrsteilnehmer.

## 12. Anzahl der Stellplätze

Die notwendige Anzahl und Ausführung der Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterdießen vom 08.08.1994 definiert.

### 12.1. Begründung

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen nicht der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dies muss auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, inwieweit bestehende Nebenanlagen und bereits vorhandene Garagen auf den Grundstücken den zukünftigen Anforderungen entsprechen.

## 12.2. Ziel

Die prägenden - offenen - Vorgartenbereiche sind generell von Nebengebäuden, wie Carport / Garagen freizuhalten, einzig diese bilden im Verbund mit dem Hauptgebäude eine städtebauliche Einheit.



Raumprägendes Nebengebäude in der „Dorfstrasse“



Typische offene Hofstruktur mit raumprägenden Nebengebäude

## 13. Einfriedungen

### 13.1. Begründung

Der Bereich entlang der „Dorfstraße“ sowie westliches des Baches in der „Bachstrasse“ lebt von den offenen großen Gärten, hierbei handelt es sich um eine Besonderheit in Erscheinungsbild von Oberdießen.

Diese Offenheit muss langfristig erhalten bleiben!



Typische offene Hofstrukturen in der „Dorfstrasse“



### 13.2 Ziel

Es sind keine geschlossenen Wände (Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten usw.) als Einzäunung und / oder Sichtschutz entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Es sind keine Hecken aus Thuja/ Scheinzypressen oder anderen Nadelgehölzen zulässig.

Einfriedungen in den Vorgartenzonen sind nicht zulässig!



Offene Hofsituation mit prägendem Nebengebäude, rechts Fehlentwicklung aufgrund der Gebäudeproportion



Städtebauliche Fehlentwicklung - Carport -

Die Durchlässigkeit der Grundstücke soll erhalten bleiben. Eine Abschottung bzw. Abriegelung durch die Schaffung von Mauern oder geschnittenen Hecken soll verhindert werden. Der ehem. Eisenzaun oder Holzstaketenzaun fasst die Gemüse-/bzw. Bauerngärten im Vorgartenbereich, sonstige Zäune sind überwiegend nur zwischen den Grundstücken vorhanden.



Typische offene Hofstruktur mit eingezäuntem Bauerngarten.



Typische offene Hofstruktur mit raumprägenden Nebengebäude

## 14. Innerörtliches Grün

(vgl. Karte: „Grünstrukturen - Bestandsaufnahmen und Analyse“)

### 14.1 Bestand

Oberdießen weist einen sehr dörflichen Grünbestand mit Großbäumen, Obstwiesen und freie Grünbereiche sowohl auf privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Bereich auf. Diese Laufen über Sichtachsen zwischen den großen ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden in den Aussenbereich und schaffen somit eine Verbindung zwischen Aussen- und Innenbereich. Im Süden grenzen sie an Feldgehölzstrukturen an. Diese müssen gepflegt werden und langfristig erhalten bleiben bzw. durch Ersatzpflanzungen wieder hergestellt werden.



Verbindung von Innen- und Aussenbereich über eine alte Streuobstwiese in der „Bachstrasse“



Übergang vom Innen- zum Aussenbereich.

Die vorhandene Grünflächen sind bei baulichen Veränderungen im Innenbereich zu erhalten. Auffällig sind die großzügigen Vorgartenbereiche welche in Symbiose mit der Baustruktur dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter geben. Ebenso charakteristisch und erhaltenswert ist die bachbegleitenden Grünstruktur.

Auf vielen privaten Grundstücken wachsen weithin sichtbare Großbäume und freiwachsende Hecken. Zumeist wurden heimische Laubgehölze verwendet, jedoch kommen auch ortsuntypische Gehölze wie Thujen und Fichten vor. Der Ortsrand ist zumeist eingegrünt.

### 14.2 Ziel

Die vorhandene Qualität der ortstypischen Grünstrukturen gilt es zu stärken und langfristig zu sichern. Besonders wichtig sind der Schutz und die Erhaltung der ortstypischen Obstbaumbestände und Großbäume.

Ortsbildprägende Bäume definieren sich durch ihre Lage, ihre Größe und Art sowie aus der daraus resultierenden Wirkung im dörflichen Kontext.



markante Einzelbäume am Ortseingang



markanter Einzelbaum vor der Kirche

Eine besondere ortsbildprägende Wirkung geht von den bachbegleitenden Grünstrukturen (Bäume mit Ufersaum) und den markanten Einzelbäumen auf den Grundstücken aus. Diese markanten Grünstruktur ziehen sich entlang der Entwicklungsachsen durch den Ort.



Brücke über den Bach



Bachbegleitendes Grün

## 15. Naturschutz

Das Untersuchungsgebiet sowie die nähere Umgebung wurden hinsichtlich eingetragener Biotopflächen betrachtet.

*Quelle: FIS-Natur Online (FIN-Web)*

Im Untersuchungsgebiet befindet sich der biotopkartierte Abschnitt des Wiesbach zwischen Asch und Unterdießen mit der Biotopnummer 8030-0040-005 (006; 007). Dieser begradigte Bach befindet sich in landwirtschaftlich genutzter Umgebung und grenzt an Wohnbebauung.

Der Bach besitzt recht klares, schnell fließendes Wasser und einen aquatischen Bereich von 2-4 m Breite. Der Untergrund ist meist kiesig; stellenweise auch sandig. Abschnittsweise konnte eine Mädesüßhochstaudenflur, die meist jedoch auch erhebliche Anteile eutraphenter Arten wie Rohrglanzgras oder Brennessel aufweist, erfasst werden. Vereinzelt treten Gehölze wie Birke, Schwarzerle, Hartriegel, Holunder etc. auf. Die vorherrschenden Arten der Unterwasserflora sind der Haarblättrige Hahnenfuß, der Teichfaden sowie das Dichte Laichkraut (RL 3), welches hier beachtliche Bestände bildet. Das Gewässer besitzt nur eine sehr mäßige Dynamik; die Ufer sind in weiten Bereichen sehr eutroph.

Kartiert wurde der Wiesbach am 05.09.1991; bisher gab es keine Aktualisierung. Das Biotop steht teilweise unter dem Schutz des § 6 d 1 BayNatSchG. Der Wiesbach zählt zum Naturraum Lech-Wertach-Ebenen.

*Quelle: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>*

Außerhalb des Untersuchungsgebietes südlich von Oberdießen befindet sich eine Hecke mit der Biotopnummer 8030-0041-003 (kartiert am 05.09.1991). Die 1250 m<sup>2</sup> große Fläche steht nicht unter dem Schutz des § 6 d 1 BayNatSchG und gehört zum Naturraum Lech-Wertach-Ebenen.

Dieser Bestand, der sich nahezu ebenen Gelände befindet besteht aus überwiegend schmalen, meist strauchbetonten Hecken, die Umgebung ist Grünland und Bauland. Die Hecke ist unterschiedlich breit und besteht aus Traubenkirschen, Eichen, Eschen, Hasel und wird z.T. als Holzklagerplatz genutzt.

*Quelle: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>*

Nördlich des Untersuchungsgebiets befinden sich die kartierten Biotope 8030-0041-001 mit einer Flächengröße von 165 m<sup>2</sup> und das Biotop 8030-0041-002 mit einer Flächengröße von 243 m<sup>2</sup>. Beide Biotope sind Hecken mit gleichen Strukturen und Artvorkommen wie dem vorher genannten Biotop 8030-0041-003.

*Quelle: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>*