

Stadt Weißenhorn, Stadtteil Bubenhausen

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2
Denkmalpflegeplan/ Empfehlungen zur Baugestaltung im Ensemble
Babenhauser Straße



Bubenhausen, Babenhauser Straße

Bearbeitung

HELLER SPÄTH kommunikation+planung, Martin Späth, Dipl.-Geograf, Stadtplaner
80807 München, Frohschammerstr. 14, Tel. 089 / 359 60 37, Fax 089 / 359 04 56, info@hs-komplan.de,
www.hs-komplan.de
und

PLANKREIS Architektin und Stadtplaner, Jochen Gronle, Teresa Hofmann
80335 München, Linprunstraße 54, plankreis@plankreis.de, www.plankreis.de
mit fachlicher Begleitung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Redaktion

Frau Judith Sandmeier, BLfD, Frau Graf-Rembold, Stadt Weißenhorn

Auftraggeberin

Stadt Weißenhorn

Ortsbegehung 18. Juni 2021

Frau Graf-Rembold, Stadt Weißenhorn, Frau Niederwieser, LRA-Neu-Ulm, Herr Ritter, Herr Schulz,
Lenkungskreis KDK, Herr Dr. Ongyerth, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner, Büro HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Ortsbegehung 1. März 2022

Frau Graf-Rembold, Stadt Weißenhorn, Frau Judith Sandmeier, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(BLfD), Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner, Büro HELLER SPÄTH kommunikation+planung

September 2022

Stadt Weißenhorn, Stadtteil Bubenhausen
Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2, Denkmalpflegeplan / Empfehlungen zur
Baugestaltung im Ensemble Babenhauser Straße

Seite

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Aufgabenstellung und Vorgehen | 3 |
| 2. | Schwächen und Defizite (Leerstand und Sanierungsbedarf) | 3 |
| 3. | Rahmenbedingungen Planungen/ Instrumente der Stadt und gesetzliche Grundlagen (ISEK, FNP, B-Pläne, BauGB, BayDschG) | 5 |
| 4. | Allgemeine Leitlinien und Handlungsempfehlungen | 8 |
| 4.1 | Leitlinien auf der Ebene der Ortsplanung | 9 |
| 4.2. | Leitlinien auf der Ebene von Gebäuden (Gestaltungsleitlinien) | 12 |
| 5. | Bürgerbeteiligung Auswertung Bürgerinformation und Fragebogenaktion Juni/ Juli 2021 | 30 |

Anlage

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Der Denkmalpflegerische Erhebungsbogen (KDK Teil 1) erfasst und analysiert die städtebaulich-denkmalpflegerischen Qualitäten des mittelalterlichen Ortskerns um die Kirche und entlang der Ortsdurchfahrt Babenhauser Straße und bereitet diese in Berichtsform mit Texten, Bildern und Karten auf.

Der Denkmalpflegeplan (KDK Teil 2) erweitert den Blick über diese Qualitäten hinaus und benennt nun Risiken und Herausforderungen in der Erhaltung und Entwicklung des historischen Altorts. In einer gemeinsamen Ortsbegehung am 18. Juni 2021 mit dem örtlichen Lenkungskreis werden diese erörtert und kartiert. Ergebnis des Kommunalen Denkmalkonzepts Teil 2 ist ein Handlungskonzept mit Leitlinien zur Gestaltung von Gebäuden im Bereich des Ensembles Babenhauser Straße. Die Eingrenzung des Handlungskonzepts auf die Erarbeitung von Gestaltungsleitlinien im Ensemble ist das Resultat eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Kommune, den Fachstellen der Behörden (insbesondere Landratsamt Neu-Ulm und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege), Lenkungskreis, Bürgerinnen und Bürgern in Bubenhausen sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern im Ensemble. Während Modul 1 noch den ganzen Altort in den Blick nimmt, beschränkt sich das Ergebnis in Modul 2 auf Empfehlungen zur Vereinbarkeit von Ortsentwicklung und -erhaltung im Bereich des Ensembles Babenhauser Straße.

Die Gestaltungsleitlinien können die Grundlage (Konzept und Inhalt) für eine Kommunale Gestaltungssatzung oder die Realisierung einer Gestaltungsfibel, als grafisch ansprechend gestaltete Handreichung für Bauherren und Investoren, sein.

Der Planungsprozess zum Kommunalen Denkmalkonzept in Bubenhausen war begleitet von einer Fragebogenaktion, einer intensiven medialen Berichterstattung, von Einzelberatungen zu geplanten Bauvorhaben, von Informations- und Diskussionsveranstaltungen, darunter eine Bürgerversammlung im Oktober 2021, von etlichen Gesprächen mit dem Lenkungskreis sowie von einer Anliegerversammlung im Juni 2022 mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Anwesen innerhalb des Ensembles Babenhauser Straße. Im Rahmen der Fragebogenaktion im Juni 2021 erfolgte neben der Bürgerinformation die Abfrage eines Meinungsbildes zu den Qualitäten und Defiziten Bubenhausens und Vorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes (vgl. Anlage Veröffentlichung Weißenhorner Stadtanzeiger vom 11. Juni 2021). Die Rückmeldungen aus der Bewohnerschaft von Bubenhausen sind im Bericht zusammenfassend dokumentiert (vgl. Kap. 5 Bürgerbeteiligung).

2. Schwächen und Defizite (Leerstand und Sanierungsbedarf)

Aus denkmalpflegerischer Perspektive betreffen bauliche bzw. strukturelle Risiken und bauliche Herausforderungen in Bubenhausen in erster Linie leer stehende historische Gebäude, die augenscheinlich erheblichen Substanzverlust und Sanierungsbedarf zeigen.

Bei einer Ortsbegehung am 18. Juni 2021¹ werden die offensichtlichsten Leerstände und Sanierungsbedarfe im Bereich des Ensembles Babenhauser Straße kartiert. Diese sind in der Karte 10 dokumentiert.

¹ Teilnehmer/innen: Frau Graf-Rembold, Stadt Weißenhorn, Frau Niederwieser, LRA-Neu-Ulm, Herr Ritter, Herr Schulz, Lenkungskreis KDK, Herr Dr. Ongyerth, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner, Büro HELLER SPÄTH kommunikation+planung



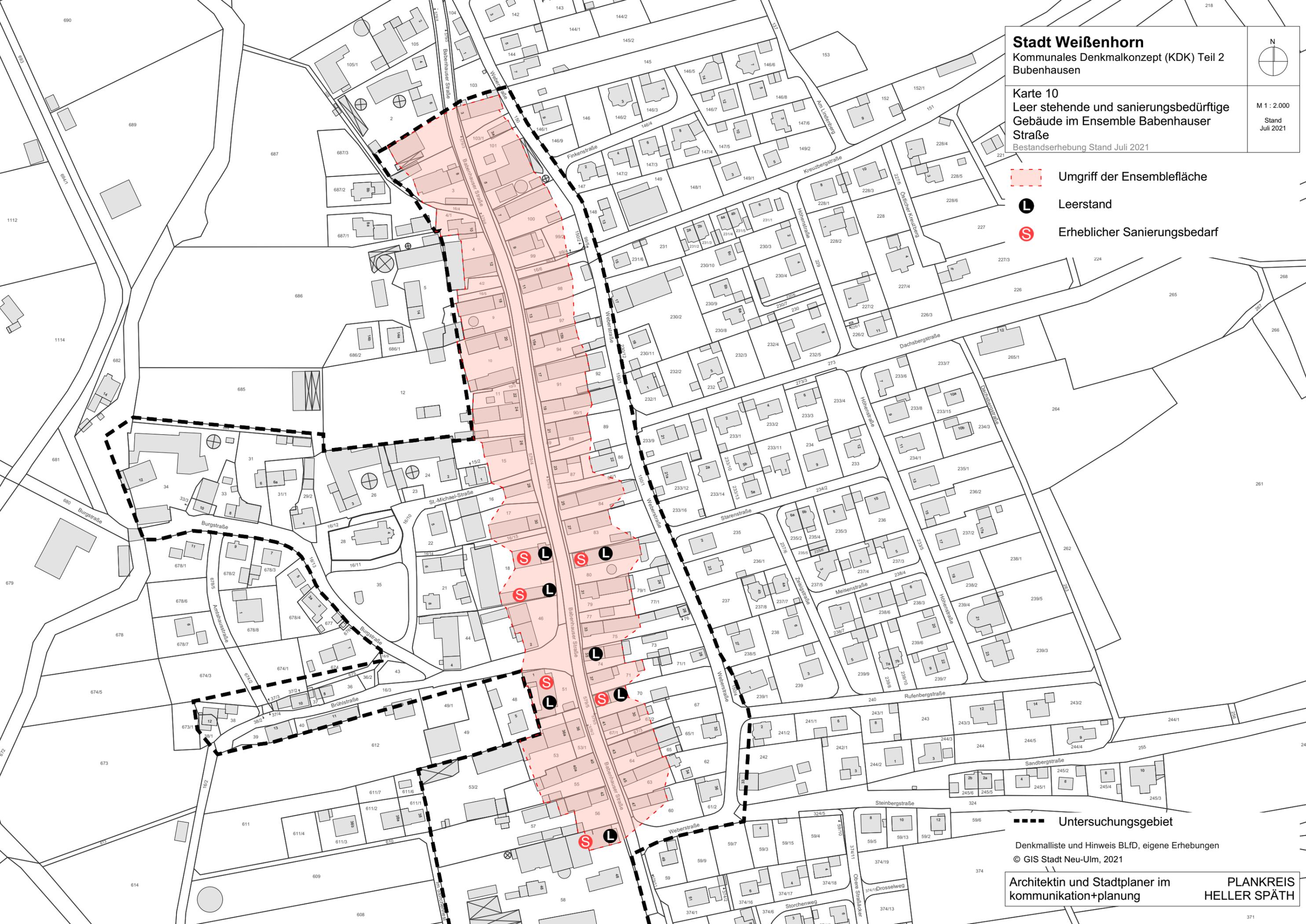
- Umgriff der Ensemblefläche
- Leerstand
- Erheblicher Sanierungsbedarf

Untersuchungsgebiet

Denkmalliste und Hinweis BLfD, eigene Erhebungen
© GIS Stadt Neu-Ulm, 2021

Architektin und Stadtplaner im
kommunikation+planung

PLANKREIS
HELLER SPÄTH



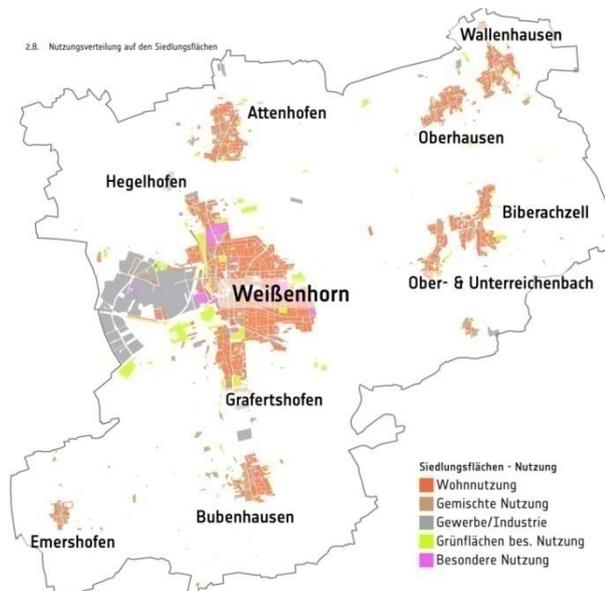
3. Rahmenbedingungen

Planungen und Instrumente der Stadt und gesetzliche Grundlagen

Die Handlungsempfehlungen des Kommunalen Denkmalkonzeptes erfolgen auf zwei Ebenen, einmal auf der Ebene der Ortsplanung im Kontext des historischen Straßendorfes/ Ensemblebereich Babenhauser Straße mit Zielaussagen zum Umgang mit historischer Bausubstanz und historischen Strukturen (vgl. Kap. 4.1) sowie auf der Ebene von Gebäuden mit der Formulierung von Gestaltungsleitlinien und konkreten Hinweisen zur Vereinbarkeit von Erhaltung und Entwicklung im Ensemble Babenhauser Straße (vgl. Kap. 4.2).

Die Handlungsempfehlungen des Kommunalen Denkmalkonzeptes und die Ziele der Gestaltungsleitlinien sollten mit den bereits bestehenden formellen und informellen Planungen für Bubenhausen im Einklang stehen. Daher ist es wichtig informelle Planungen wie das ISEK Weißenhorn, den Flächennutzungsplan sowie Bebauungspläne, die das Ensemble tangieren kurz zu resümieren. Im Kern geht es darum Zielkonflikte dieser Planungen mit dem Ziel des Kommunalen Denkmalkonzeptes „*Erhalt und Weiterentwicklung historischer baulicher und städtebaulicher Strukturen*“ auszuschließen. Ganz wesentliche Rahmenbedingungen für die Ortsentwicklung im Altort von Bubenhausen formulieren darüberhinaus das Baugesetzbuch und das Denkmalschutzgesetz.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weißenhorn²



Weißenhorn, Kernstadt und Ortsteile, ISEK 2020, S. 21.

In den Jahren 2017/18 hat die Stadt Weißenhorn ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erarbeitet. Dieses Bund-Länder-Programm unterstützt Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne zu erhalten. Beim ISEK für Weißenhorn steht die historische Kernstadt im Zentrum der Betrachtung, aber auch zu den Stadtteilen, unter anderem Bubenhausen, werden Aussagen gemacht.

Das ISEK würdigt in Bubenhausen positiv die Angebote der soziokulturellen Daseinsvorsorge und die kompakte Siedlungsstruktur und thematisiert zugleich den sanierungswürdigen Zustand der Ortsdurchfahrt und die teilweise räumliche Beengtheit und schmalen Bürgersteige (mittlerweile saniert).

Als Problem werden Leerstand und Sanierungsbedarf an Gebäuden im Ortszentrum sowie die Lärmbelastung entlang der Ortsdurchfahrt erkannt. In der baulichen Sanierung ortsbildprägender Gebäude wird das Potenzial gesehen, die Gebäude selbst in Wert zu setzen und als Wohnraum zu nutzen, gleichzeitig wird diesen Bauten eine identitätsstiftende Funktion zugeschrieben.

² Erarbeitet von UmbauStadt GbR, Frankfurt a. Main, gefördert mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern, 2020.

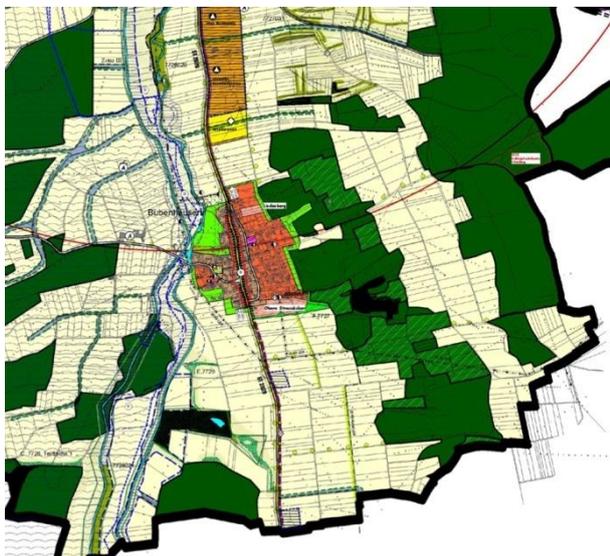
Das ISEK hat für die Stadt und seine Ortsteile ein Leitbild erarbeitet und fünf wesentliche Handlungsfelder identifiziert. Zentrale Gedanken dieses Leitbildes, die auch direkt mit dem Ziel des Kommunalen Denkmalkonzepts in Bubenhausen „*Erhalt und Weiterentwicklung historischer baulicher und städtebaulicher Strukturen*“ im Einklang stehen, lauten:

- Flächenverbrauch nachhaltig und tragfähig gestalten – Fokus auf Innenentwicklung,
- Bewahrung des historischen Erbes, Herausstellung als Attraktivitäts- und Identitätsfaktor,
- Verbesserung der Nahversorgung,
- Stärkung des Bewusstseins für das geschichtliche Erbe,
- Behutsame Sanierung von historischen Gebäuden,
- Gestaltung von öffentlichen Räumen,
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des historischen Bestandes (vgl. ISEK, Seite 79).

Das ISEK sieht den Fokus der baulichen Sanierungstätigkeit im Bereich der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen bzw. Stadtteilen wird ein Bedarf an Sanierungsmaßnahmen gesehen. In Bubenhausen liegen die sanierungsbedürftigen Baulichkeiten zum Teil an prominenter Stelle im Ortsbild und wirken aufgrund ihrer „historischen Anmutung“ und Größe identitätsstiftend. Das ISEK empfiehlt, auf eine Sanierung dieser Projekte hinzuwirken, beispielsweise in Form von Machbarkeitsstudien für verschiedene Nutzungen, durch Bewusstseinsbildung bei der Eigentümer- oder Investorenschaft oder durch entsprechende finanzielle Förderung. Mit Unterstützung des Kommunalen Denkmalkonzepts können im Modul 3 solche Machbarkeitsstudien oder Voruntersuchungen unterstützt werden (vgl. BLfD, Das Kommunale Denkmalkonzept, 2017).

Zum Thema Lärmschutz macht das ISEK den Vorschlag ein Förderprogramm zum Einbau von Lärmschutzfenstern aufzulegen. Solche Projekte könnten über das Programm zur Dorferneuerung oder über die Städtebauförderung angestoßen werden (vgl. ISEK, Seite 102).

Flächennutzungsplan Weißenhorn



Der Flächennutzungsplan von 2006 weist den historischen Ort, den mittelalterlichen Ortskern zwischen Mühle, ehemaligem Amtshaus, Kirche und Babenhauser Straße sowie das Straßendorf beidseits der Babenhauser Straße als Mischgebiet (Dorfgebiet) aus. Entlang der Babenhauser Straße ist ein Teil des Dorfgebiets als denkmalgeschützter Ensemblebereich festgelegt (Symbol: rote Linie und D). Nach Westen hin, in Richtung Talraum der Roth, sind öffentliche Freiflächen festgesetzt. Damit wird einerseits den landschaftsräumlichen und ökologischen Qualitäten des Roth-Tales Rechnung getragen, andererseits unterstützt diese Festsetzung den Erhalt historischer Ortsränder.

Bebauungsplan Lindenberg

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 berührt den nördlichen Ortseingang des historischen Ortes zwischen den heutigen Straßen Babenhauser Straße, Kreuzberg, Weberstraße sowie die historischen Ackerflächen östlich. Die Planung hat die Neuausweisung von Bauplätzen zum Ziel, thematisiert aber auch einige Aspekte, die den historischen Ort der ehemaligen Webersiedlung und damit das Kommunale Denkmalkonzept betreffen. Das Areal zwischen Babenhauser Straße und Weberstraße ist als Ensemble in der Denkmalliste³ eingetragen (E-7-75-164-2) und als Dorfgebiet ausgewiesen. Um die überlieferte historische städtebauliche Struktur zu sichern sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zwingend festgelegt (II), ebenso die Baulinien und die Firstrichtungen bei den giebelständigen Bauernhäusern. Auf die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes wird verwiesen.



Mit diesen Zielvorstellungen und Festsetzungen steht der Bebauungsplan im Wesentlichen im Einklang mit den Zielsetzungen des KDK's „historische Siedlungs- und Raumstrukturen zu erhalten“.

Gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch und Denkmalschutzgesetz

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb von Bubenhausen regelt das Baugesetzbuch (BauGB) in § 34 Abs. 1 und 2⁴. Den Umgang mit Gebäuden in einem Ensemble regelt das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). In der Bürgerinformation vom Juni 2021, in der Bürgerversammlung vom Oktober 2021 und der Eigentümersammlung vom Juni 2022 wird ausführlich über die Festlegungen des Denkmalschutzes in Bubenhausen informiert (vgl. Anlage Bürgerinformation und Fragebogen im Weißenhorner Stadtanzeiger, 11. Juni 2021, Nr. 23).

³ Im Bayernatlas kann man das Ensemble und seine Abgrenzung einsehen <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html

4. Allgemeine Leitlinien und Handlungsempfehlungen

Der Ort Bubenhausen ist bedeutsam hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur, Geschichtlichkeit und Denkmaleigenschaft. Stichworte wie „Historisches Straßendorf“, „ehemalige Fugger- oder Webersiedlung“ stehen stellvertretend für diese Qualitäten und Werte. Gleichwohl ist augenscheinlich, dass in Teilen des Altortes bei etlichen Bauten ein erheblicher Revitalisierungsbedarf besteht. Dies kommt auch in zahlreichen Rückmeldungen der Fragebogenaktion im Stadtanzeiger im Juni 2021 zum Ausdruck.

Das Meinungsbild in der Öffentlichkeit vor Ort bezüglich des Umgangs mit historischer Bausubstanz und historischen Strukturen bewegt sich zwischen der Aufgabe der Bewahrung und behutsamer Entwicklung des historischen Dorfes und dem Wunsch einer Ortsentwicklung, die einhergeht mit Forderungen nach Abriss von älteren, ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden und der Errichtung von Ersatzbauten (vgl. Kap. 5, Bürgerbeteiligung und Auswertung Fragebogenaktion). Aus den Fragebögen geht hervor, dass beispielsweise eine große Wertschätzung für das als schön empfundene Straßenbild besteht, das durch die regelmäßige Reihung gelängter, giebelständiger Baukörper entsteht; zugleich wird der Bestand an historischen Bauten nur von rund der Hälfte der Befragten als Voraussetzung für dieses einheitliche Straßenbild gesehen. Das Kommunale Denkmalkonzept verfolgt das Ziel konkrete Maßnahmen und Wege aufzuzeigen, die gleichermaßen den Entwicklungsbedürfnissen der Eigentümerinnen und Eigentümer und dem gesetzlichen Erhaltungsziel des historischen Bestandes dienen.

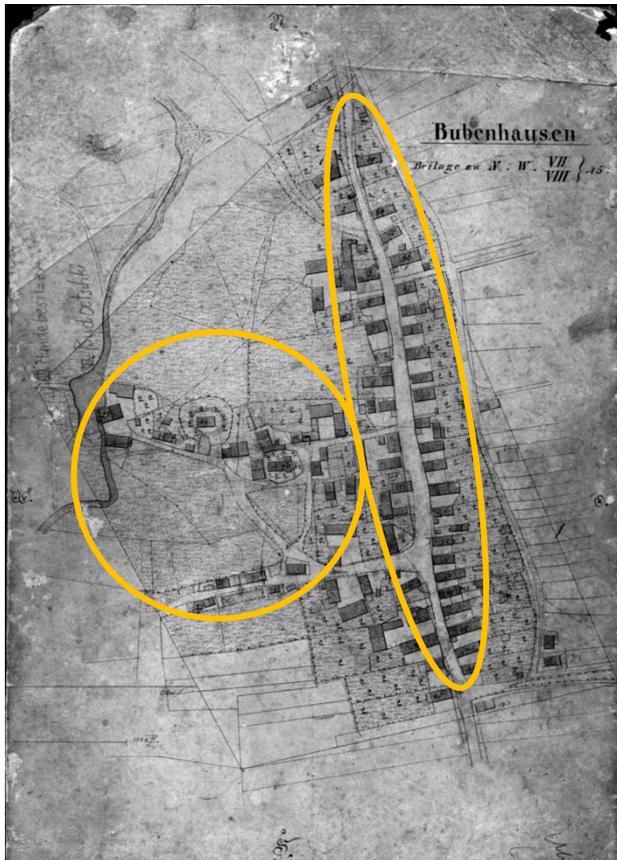
Deshalb thematisiert das Kommunale Denkmalkonzept neben dem Struktur- und Substanzerhalt auch die Möglichkeit des Abrisses von Gebäuden, deren Substanz wenig zur Geschichte Bubenhausens als ehemalige Webersiedlung beitragen.

Das Kommunale Denkmalkonzept hat den Anspruch die Belange des Denkmalschutzes mit Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in Einklang zu bringen. Dies gilt sowohl bei Sanierungen von Bestandsbauten als auch bei Errichtung von Ersatzbauten.

Allgemeine Leitlinien und konkrete Handlungsempfehlungen in Form von Gestaltungsleitlinien geben Orientierung zur Erhaltung der historischen Siedlungsstruktur und des charakteristischen Erscheinungsbildes des einstigen „Weberdorfes“ und zeigen auf, wie künftig Denkmalschutz und bauliche Entwicklung innerorts gemeinsam möglich sind.

4.1 Leitlinien auf der Ebene der Ortsplanung

(A) Erhalt der baulichen Grundstruktur mit den historischen Dorfformen „geschlossenes Dorf um St. Michael“ und „Straßendorf ehemalige Webersiedlung“



Flurkarte 1928 – Bauliche Grundstruktur

Zwei Siedlungskerne unterschiedlicher Zeitstellung charakterisieren die bauliche Grundstruktur von Bubenhäusen: Das geschlossene Dorf zwischen der Mühle an der Roth, der Kirche St. Michael und der Bebauung an der Brühlstraße, in seinen Anfängen aus mittelalterlicher Zeit, und das Straßendorf entlang der Babenhauser Straße, hervorgegangen aus der planmäßigen Webersiedlung des 16. Jahrhunderts. Jedes dieser beiden dörflichen Quartiere zeichnet sich durch besondere Merkmale aus. Das geschlossene Dorf kennzeichnet eine kompakte und eher unregelmäßige Bebauung, die Hofstellen mit den Wohn- und Wirtschaftsteilen, Hofräumen und Gartenflächen fallen hinsichtlich Größe, Gestalt und Anordnung unterschiedlich aus und auch die Straßen und Wege verlaufen unregelmäßig. Das Straßendorf hingegen zeigt sich strukturell sehr regelhaft, das betrifft die Parzellenstruktur, die Situierung der Gebäude auf der Hofreite und deren Ost-West-Orientierung.

Bauliche Entwicklungen sollten eine Stärkung der jeweils spezifischen Struktur in dem gewachsenen und geplanten Siedlungsteil befördern (vgl. KDK Teil 1, Kap. 3 Historische Ortsstruktur).

(B) Ensemble Babenhauser Straße – Erhalt der historischen Siedlungsstruktur und Erhalt wesentlicher baulicher Merkmale

Strukturprägend für das Straßendorf entlang der Babenhauser Straße ist deren geradlinige Führung in Nord-Süd-Richtung, die regelmäßige Reihung der giebelständigen und zwei-geschossigen Satteldachbauten zu beiden Seiten der Ortsdurchfahrt, die weitgehend einheitliche Parzellierung sowie der verbreitete Typus des langgestreckten Wohnstallhauses. Die Gebäude stehen in Ost-West-Richtung, Höfe und Garten liegen zumeist auf der Südseite. Charakteristische bauliche Einzelmerkmale der Bauten im Ensemble Babenhauser Straße sind die schon angesprochene gestreckte Form der Gebäude, die steilen Ziegeldächer, das ausgewogene Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und Wand (Lochfassaden), die im Allgemeinen symmetrische Ordnung der Giebelfassade, der Hauszugang von Süden, ein historischer Materialkanon aus Dachziegel, Putz und Holz, Scheunen im Allgemeinen aus Fachwerk und vergleichsweise wenig Dachaufbauten bzw. Dachöffnungen.

Beides zusammen, die städtebauliche Charakteristik des Straßendorfes und die besonderen Einzelmerkmale der Bauten bestimmen die heutige Qualität des Straßen- und Ortsbildes entlang der Babenhauser Straße (vgl. KDK Teil 1 Karte 8a und 8b und KDK Teil 2 Karte 11).

Dieses überlieferte historische Siedlungs- und Bauegefüge ist zu erhalten bzw. behutsam und sensibel weiter zu entwickeln. Das bedeutet, Veränderungen an Bestandsbauten sowie Neubauvorhaben sollten sich hinsichtlich ihrer Größe, Bauform, Ausrichtung an der überlieferten Siedlungsstruktur orientieren und in die unmittelbare Nachbarschaft einfügen.



Straßendorf Bubenhausen heute



Straßendorf um 1900

(C) Baudenkmäler und erhaltenswerte-ortsbildprägende Gebäude entlang der Babenhauser Straße erhalten und aufwerten

Wenige Baudenkmäler aber zahlreiche erhaltenswerte-ortsbildprägende Gebäude, im Kern aus dem 19. Jahrhundert, säumen die Babenhauser Straße beidseits. Ortsbildprägende Gebäude überliefern mit Substanz und Struktur die Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung. Sie sind konstituierende Elemente des Ensembles. Diese Gebäude sind erhaltenswert. Baudenkmäler und erhaltenswerte-ortsbildprägende Gebäude prägen das historische Erscheinungsbild des Ortes. Dieses ist zu wahren und zu pflegen, wo es intakt ist und zu reparieren, wo es gelitten hat. Die erarbeiteten Leitlinien zur baulichen Gestaltung (vgl. Kap. 4.2) bieten eine gute Grundlage für künftiges qualitativvolles Bauen innerhalb des Ensembles Babenhauser Straße (vgl. Karte 11).

(D) Siedlungsstrukturell prägende Bauten (nicht ortsbildprägend) und Gebäude ohne besondere Bewertung im Ensemble in ihrem Erscheinungsbild verbessern

Beidseits der Babenhauser Straße stehen auch etliche Gebäude, deren Wert rein siedlungsstrukturell ist, sie sind nicht ortsbildprägend. Ihre Substanz trägt wenig zur Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung bei. Diese siedlungsstrukturell wertigen Gebäude markieren historische Siedlungsstandorte und sind in der Regel aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Solche Bauten können ersetzt werden, ohne dass das Ensemble in seinem geschichtlichen Überlieferungswert nachhaltig Schaden nimmt. Allerdings sind bei Um- und Ersatzbauten die Leitlinien zur baulichen Gestaltung anzuwenden, damit das historische Erscheinungsbild und die überlieferte erhaltenswerte Siedlungsstruktur gestützt werden. Ähnliches gilt für Gebäude ohne spezifizierte Bewertung im Ensemble. Diese Gebäude stützen weder substanzuell noch siedlungsstrukturell die Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung. Auch hier sind im Falle von Um- und Ersatzbauten die Gestaltungsleitlinien anzuwenden (vgl. Kap. 4.2 und Karte 11).

(E) Erhalt und Aufwertung verbliebener überlieferter historischer Freiräume im Ensemble

Im Bereich des Ensembles verdienen v.a. die Hofräume und die angelagerten ehemaligen Würtzgärtl und Obstgärten eine besondere Aufmerksamkeit. Sie sind Teil der historischen Siedlungsstruktur. Infolge der regelhaften Parzellierung und Anordnung der Gebäude wirken die Hofräume in die Babenhauser Straße hinein, auch sind vielfach gliedernde Durchblicke in die umgebende Landschaft möglich. Diese historischen Freiraumstrukturen sind im Rahmen der Ortsentwicklung möglichst zu erhalten und dem dörflichen Standort angemessen gestalterisch aufzuwerten.



4.2 Leitlinien auf der Ebene von Gebäuden (Gestaltungsleitlinien)

In Kooperation mit der Stadt Weißenhorn, dem Landratsamt Neu-Ulm, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem örtlichen Lenkungskreis sind zum Erhalt des historischen Ortsbildes und der Ordnung der Ortsentwicklung in mehreren Diskussions- und Abstimmungsrunden Leitlinien zur Gestaltung von Gebäuden für den Bereich des Ensembles Babenhauser Straße erarbeitet worden. Diese Leitlinien gelten sowohl für erhaltenswerte-ortsbildprägende Bauten, für siedlungsstrukturell prägende Bauten (nicht ortsbildprägend) sowie für sonstige nicht spezifisch bewertete Bauten im Ensemble Babenhauser Straße.

Diese gemeinsam erarbeiteten Gestaltungsleitlinien sind Ergebnis des insgesamt intensiven Planungsprozesses zum Kommunalen Denkmalkonzept. Ziel ist es, mit den Gestaltungsleitlinien, den Bürgerinnen und Bürgern, der Verwaltung und dem Stadtrat ein Planungsinstrument an die Hand zu geben, mit dem einerseits die historische Siedlungsstruktur und das charakteristische Erscheinungsbild des einstigen Weberdorfes erhalten werden kann, gleichzeitig im Ensemble Babenhauser Straße aber auch eine verträgliche bauliche Entwicklung möglich ist.

Karte 11 (vgl. Seite 15) skizziert kartografisch den Handlungsspielraum und die Handlungsempfehlungen im Bereich des Ensemble Babenhauser Straße und benennt die erhaltenswerten-ortsbildprägenden Gebäude („orange“ markiert) sowie die nicht ortsbildprägenden bzw. nur siedlungsstrukturell prägenden Bauten („gelb“ markiert). Diese Karte korrespondiert inhaltlich mit der Übersicht zur Zeitstellung von Gebäuden im Ensemble Babenhauser Straße nach Auswertung von Bauakten und Befunduntersuchungen (vgl. Anlage Zeitstellung der Gebäude im Ensemble).

Bei den erhaltenswerten-ortsbildprägenden Bauten steht der Erhalt im Fokus des denkmalpflegerischen Interesses. Bei den die Siedlungsstruktur prägenden Gebäuden veranschaulicht die Bausubstanz sehr viel weniger die Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung als ihre Struktur, deshalb können diese nicht ortsbildprägenden Bauten durch Neubauten ersetzt werden, ohne dass das Ensemble seinen geschichtlichen Überlieferungswert verliert. Gleiches gilt für die Gebäude ohne Bewertung im Ensemble, die weder substantiell noch strukturell einen Beitrag für die Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung liefern. Ein Abriss und Neubau innerhalb des Ensembles bzw. in dessen Nähebereich bedarf jedoch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG.

Die Belange einer denkmalgerechten Sanierung bzw. die Belange an einen dorf- und ensembleverträglichen Neubau bzw. Wiederaufbau sind auf Basis der Leitlinien zur Gestaltung von Gebäuden abzuklären. Dabei unterstützt das Landesamt für Denkmalpflege beratend alle Eigentümerinnen und Eigentümer bei Bauvorhaben, auch objektbezogene Machbarkeitsstudien (Sanierungs- und Nutzungskonzepte) können dabei gefördert werden. Die prinzipiellen Verfahrensschritte bei einem Bau- oder Umbauvorhaben im Ensemble Babenhauser Straße illustrieren nachstehende vier Grafiken. Dabei wird differenziert nach der Einschätzung eines Gebäudes – erhaltenswert-ortsbildprägend oder nicht ortsbildprägend bzw. siedlungsstrukturell prägend sowie Gebäude ohne Bewertung und nach der Art des Bauvorhabens Sanierung/ Umbau/ Erweiterung oder Abbruch und Neubau.

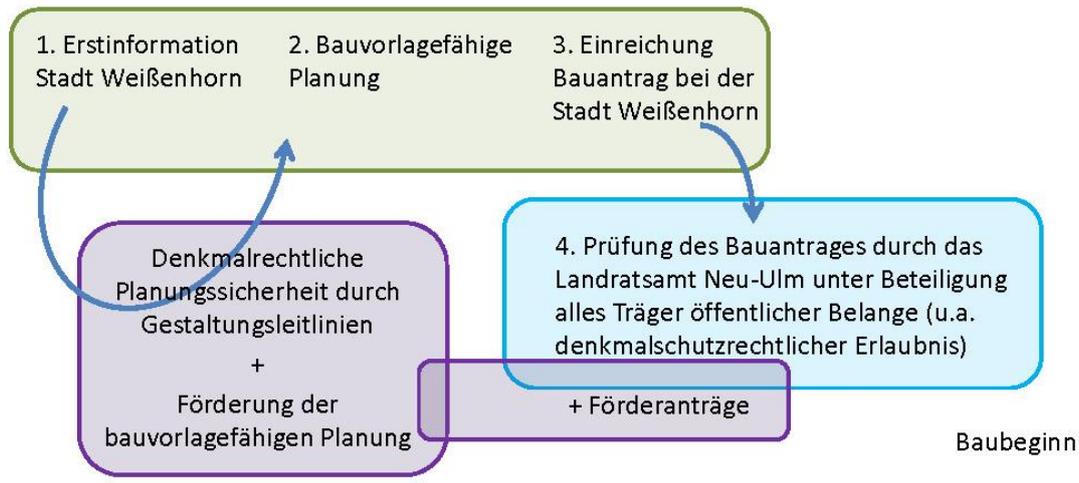
Kommunales Denkmalkonzept Bubenhausen
Judith Sandmeier | Judith Berger · 24.6.22



Ergebnisse des Kommunalen Denkmalkonzepts ?

Wegweiser zur Baugenehmigung | Ortsbildprägende Gebäude

Bauvorhaben – Sanierung / Umbau / Erweiterung



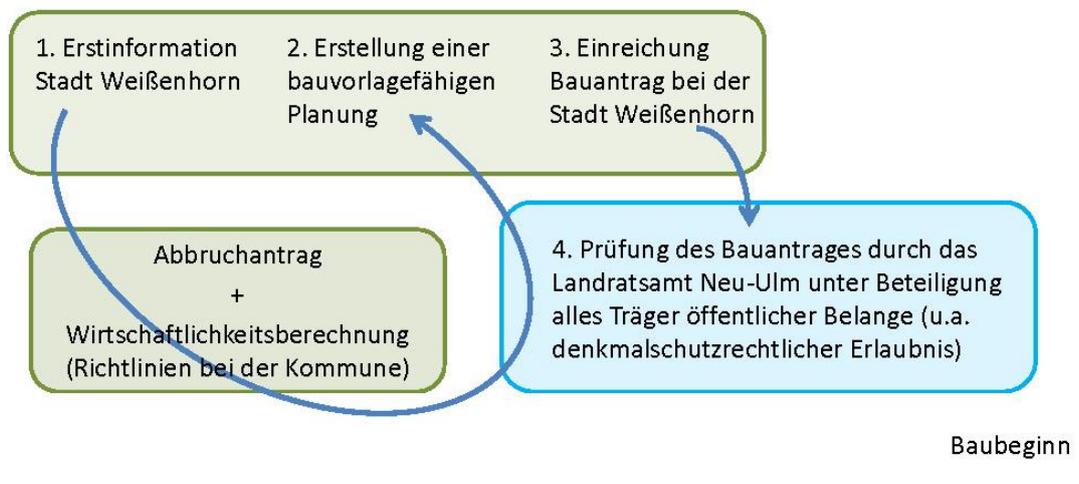
Kommunales Denkmalkonzept Bubenhausen
Judith Sandmeier | Judith Berger · 24.6.22



Ergebnisse des Kommunalen Denkmalkonzepts ?

Wegweiser zur Baugenehmigung | Ortsbildprägende Gebäude

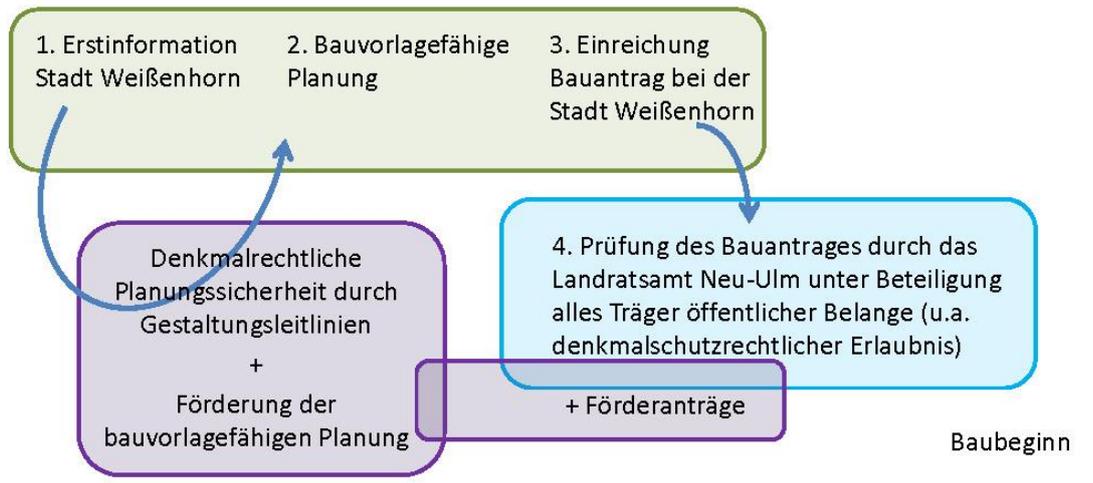
Bauvorhaben – Abbruch und Neubau



Ergebnisse des Kommunalen Denkmalkonzepts ?

Wegweiser zur Baugenehmigung | Nicht-ortsbildprägende Gebäude und ohne Bewertung

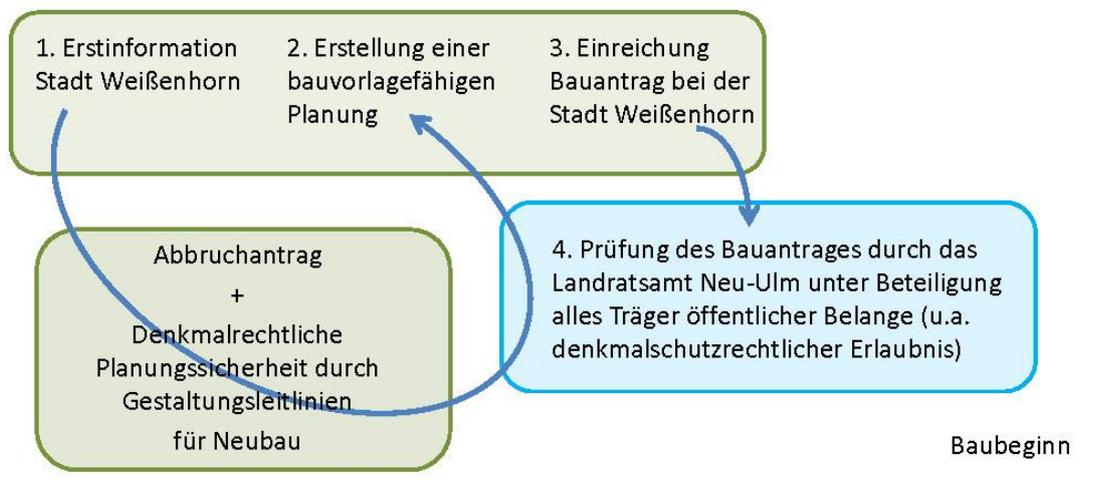
  Bauvorhaben – Sanierung

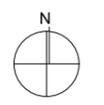


Ergebnisse des Kommunalen Denkmalkonzepts ?

Wegweiser zur Baugenehmigung | Nicht-ortsbildprägende Gebäude und ohne Bewertung

  Bauvorhaben – Abbruch und Neubau

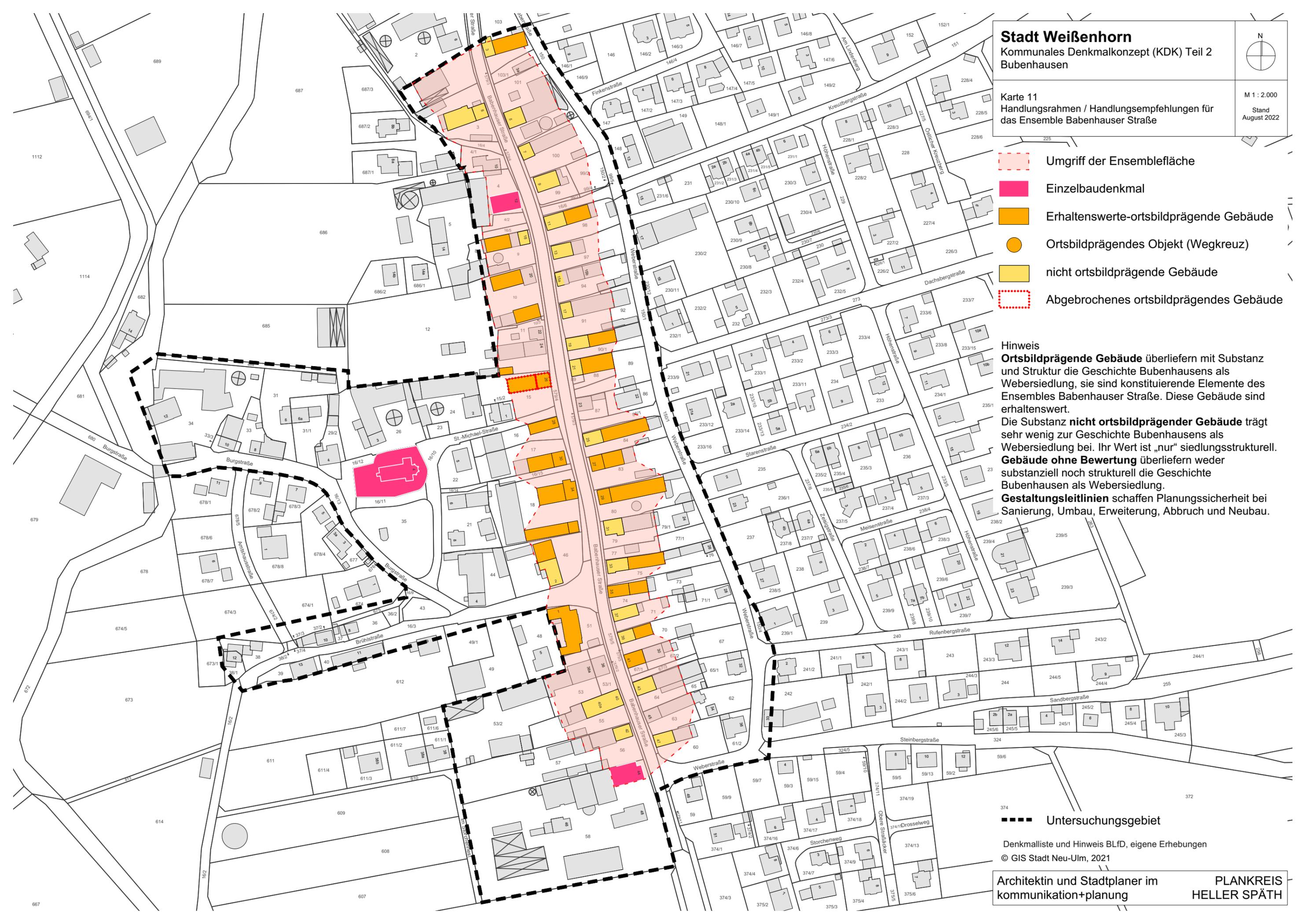




- Umgriff der Ensemblefläche
- Einzelbaudenkmal
- Erhaltenswerte-ortsbildprägende Gebäude
- Ortsbildprägendes Objekt (Wegkreuz)
- nicht ortsbildprägende Gebäude
- Abgebrochenes ortsbildprägendes Gebäude

Hinweis
Ortsbildprägende Gebäude überliefern mit Substanz und Struktur die Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung, sie sind konstituierende Elemente des Ensembles Babenhauser Straße. Diese Gebäude sind erhaltenswert.
 Die Substanz **nicht ortsbildprägender Gebäude** trägt sehr wenig zur Geschichte Bubenhausens als Webersiedlung bei. Ihr Wert ist „nur“ siedlungsstrukturell.
Gebäude ohne Bewertung überliefern weder substanzuell noch strukturell die Geschichte Bubenhausen als Webersiedlung.
Gestaltungsleitlinien schaffen Planungssicherheit bei Sanierung, Umbau, Erweiterung, Abbruch und Neubau.

----- Untersuchungsgebiet
 Denkmalliste und Hinweis BLfD, eigene Erhebungen
 © GIS Stadt Neu-Ulm, 2021



Die Gestaltungsleitlinien sind wesentliches Ergebnis des Planungsprozesses zum Kommunalen Denkmalkonzept und liefern Empfehlungen, Anregungen und konkrete Beispiele für Bauvorhaben im Ensemble Babenhauser Straße. Diese Vorgaben bzw. Anforderungen zu baulichen Details sollen helfen das allgemein geschätzte und ensemblesgeschützte charakteristische Straßen- und Ortsbild von Bubenhausen zu erhalten. Anliegen der Gestaltungsleitlinien ist es, bei der Eigentümerschaft Akzeptanz und Wertschätzung für historische Bauwerkdetails zu wecken, gleichzeitig aber zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die Gestaltungsleitlinien nehmen dabei Bezug auf folgende Gebäudedetails:

- Kubatur (Gestalt und Form des Baukörpers)
- Dachformen
- Dachdeckung
- Dachaufbauten (Gauben, Dachflächenfenster, Dachterrassen)
- Loggien und Balkone
- Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie)
- Fenster
- Türen und Tore
- Fassaden (Anstriche und Farben)
- Rollläden und Markisen, Sicht und Witterungsschutz
- Einfriedungen (Zäune)
- Hofräume

Kubatur (Gestalt und Form des Baukörpers)



Seit Errichtung der Siedlung als spätmittelalterliche Webersiedlung sind die Giebelseiten der Anwesen vornehmlich hin zur Babenhauser Straße ausgerichtet. Diese Gebäudestellung ist typisch und macht das Dorf Bubenhausen in der näheren Region unverwechselbar.

Die Satteldachbauten sind durchwegs langgestreckt, die Wohnteile haben ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoß, ein Kniestock ist in der Regel bis zum Ende des 19. Jahrhunderts nicht vorgesehen. Veränderungen an Bestandsbauten oder das Einfügen von Neubauten sollte sich an diesen historischen Vorgaben orientieren.

Die Baukörper sind einfach, ohne dominierende Vor- und Rücksprünge mit stimmigen Proportionen zu gestalten, Ersatzbauten bzw. Neubauten fügen sich hinsichtlich Kubatur in den historischen Ort ein.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Prägende überlieferte Baufluchten ortsbildprägender Bauten sind zu erhalten
- Eine Grenzbebauung nach Abriss, die sich in die umgebende Bebauung einfügt, ist aus planungsrechtlicher Sicht im Ensemblebereich möglich und geboten. Für die Errichtung eines nahezu kubaturgleichen und lagegleichen Ersatzbaus an der Stelle des abgebrochenen Gebäudes ist keine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Allerdings muss gewährleistet sein, dass das neu errichtete Gebäude die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt und im Regelfall einen Abstand von 5m zu anderen Gebäuden einhält
- Abweichungen von bestehenden Baufluchten sind bei nicht ortsbildprägenden Bauten bis zu 1,50m zulässig, jedoch nicht mehr als 3,50m von der Grundstücksgrenze an der Straße entfernt, dabei ist der Charakter des Straßendorfes mit der spezifischen Gebäudestellung zu erhalten
- Gebäudehöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung (First- und Traufhöhe)
- Abweichungen von der Gebäudehöhe der nächstliegenden angrenzenden Nachbarn bis zu 50cm sind zulässig
- Fenster- und Türöffnungen als wesentliche Elemente der Orts- und Gebäudegestaltung sind entsprechend der Gebäudetypologie zu beachten
- Maßstäblichkeit bestehender Fassadengliederung erhalten: Bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) müssen Fenster- und Fenstertüröffnungen ortsbildprägenden Maßverhältnissen in den Proportionen angepasst werden. Das Fenstermaß orientiert sich an einem Verhältnis von 1/1 bis 1/1,1 (Breite/Höhe)
- Die geschlossene Fassaden-/ Wandfläche überwiegt die Fläche der Öffnungen, charakteristisch ist ein Gebäude mit Lochfassade

Dachformen

Kennzeichnend für Bubenhausen sind Gebäude mit Satteldächern, knapp bemessenen Dachüberständen, ohne sichtbare Dachpfetten und ohne Ausbildung eines Kniestocks. Dächer mit einer Neigung zwischen 40 bis 55 Grad bieten auch ohne Kniestock ausreichend Raum für eine Nutzung des Dachgeschoßes. Andere Dächer sind in der Ortsmitte von Bubenhausen untypisch. Die historischen Dächer sind in der Regel nicht ausgebaut. Die Einheitlichkeit der Dachformen spielt eine wichtige Rolle für das Erscheinungsbild des Ortes.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Erhalt der ortstypischen Dachausbildung (Satteldach) – Ausführungsdetails sind an historischen Vorbildern zu orientieren
- Satteldach mit ortstypischer Dachneigung von 40 bis 55 Grad
- Erhalt der ortstypischen Dachüberstände an Giebeln und Traufen. Dachüberstände sind „schwäbisch“ auszuführen, d.h. mit einem knapp bemessenen Überstand von bis zu 20cm am Giebel und bis zu 40cm im Bereich der Traufe (mit Gesimskasten)



Ortstypischer knapper Dachüberstand mit Gesimskasten

Dachdeckung

Naturrote Falzziegel sind in Bubenhausen die überlieferte und typische Dachdeckung, bei Dacheindeckungen aus jüngerer Zeit sind rot/braun oder braun Töne und auch Betonziegel üblich. Ziegel altern natürlich, setzen Patina an und schaffen eine harmonische Dachlandschaft. Glasierte Ziegel sind untypisch.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes ist bei Bauvorhaben folgende Leitlinie zu beachten:

- Dacheindeckung bevorzugt mit naturfarbenen, nicht glänzenden Tonziegeln in rot, rot/braun oder braun Tönen, Dacheindeckung mit Betonziegeln ist möglich



Dachaufbauten (Gauben, Dachflächenfenster, Dachterrassen)

Dachgauben, Dachfenster oder Dachterrassen waren in Bubenhausen bis zum Ende des 19. Jahrhunderts nicht üblich. Kleinere Öffnungen in Form von Schleppegauben oder Aufzugsöffnungen dienten der Belichtung oder dem Transport und Einlagerung von Materialien. Heute tragen Gauben, Fenster und Terrassen dazu bei, dass Dachgeschoße komfortabel zu Wohnzwecken genutzt werden können. Für das Erscheinungsbild des Dorfes spielen die Größe, Situierung, Konstruktion, Materialität und Proportionalität dieser Dachaufbauten eine sehr große Rolle.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten (s.a. Visualisierung zu Dachgauben):

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten sollte 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten
- Keine Unterbrechung der Trauf- und Firstlinien durch Dachaufbauten
- Von Zwerchgiebeln und Ortgängen ist ein Abstand der Gauben von mind. 2,0m einzuhalten. Die Gauben untereinander müssen einen Abstand von mind. 1,5m einhalten. Zur Firstkante ist ein Abstand von mind. drei Ziegelreihen (Ziegelgröße ca. 42x33cm) bzw. mindestens 1m vom oberen Gaubendachanschlusspunkt einzuhalten
- Bei nicht ortsbildprägenden Bauten sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten an straßenabgewandten und hinteren Gebäudebereichen höchstens in einer Breite von 3m zulässig
- Bei ortsbildprägenden Bauten sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten an straßenabgewandten und hinteren Gebäudebereichen höchstens in einer Breite von 3m zulässig, das ist möglichst Dachtragwerk zu erhalten
- Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Zulässig sind Satteldach-, Walmdach-, Schleppdach- und Flachdachgauben
- Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig
- Zulässig sind Dachflächenfenster, wenn sie das Format von 0,75/0,80m Breite und 1,2m Höhe nicht überschreiten, die Abstandsregelungen zu Ortgang, Zwerchgiebel und untereinander entsprechen den Festlegungen wie bei den Gauben





Visualisierung Schleppdachgauben und Dacheinschnitt, ortsbildverträglich

Erker, Loggien und Balkone

Erker, Loggien und Balkone sind nicht charakteristisch für die ursprüngliche Gebäudelandschaft entlang der Babenhauser Straße. Erst in jüngerer Zeit sind im Zuge von Neubauten Gebäudemerkmale wie Balkone oder Wintergärten an den straßenabgewandten Gebäudeseiten im Ortsbild sichtbar geworden. Balkone erlauben einen Austritt aus der Wohnung ins Freie, Wintergärten dienen vornehmlich als Wohnraumerweiterung und der Überwinterung von Pflanzen.

Ähnlich wie bei den Dachaufbauten spielen auch bei Erkern, Loggien und Balkonen die Größe, Situierung, Konstruktion, Materialität und Proportionalität eine sehr wichtige Rolle für das Erscheinungsbild des Gebäudes und damit auch des Dorfes. Solche Gebäudeelemente sollten eine Fassade nicht dominieren und hinsichtlich ihrer Bauweise handwerklich gestaltet sein. Anstelle von weitauskragenden Betonplatten können beispielsweise eigenständige Tragkonstruktionen, einfach und filigran ausgeführt, vor das Gebäude gesetzt werden.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Balkone, Loggien und Erker sind nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite im EG und 1. OG im Bereich der hinteren Gebäudehälfte zulässig und dabei aber mindestens 6,0m von der straßenseitigen Giebelwand entfernt



Visualisierung Balkon, ortsbildverträglich

Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie)

Entlang der Babenhauser Straße bestehen auf etlichen Dächern Solaranlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme. Diese Anlagen sind bedeutend für die Schonung von natürlichen Ressourcen und dienen dem Schutz unserer Umwelt. Die Dachneigung und die Ausrichtung nach Süden erweisen sich hier als Vorteil, ebenso die Größe der Dächer sowie die Tatsache, dass auf den Dächern vergleichsweise wenige Unterbrechungen durch Öffnungen, Fenster oder Kaminen bestehen.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Die Solarenergie-Anlagen und ihre sichtbare Unterkonstruktion sind farblich aufeinander abzustimmen, so dass optisch eine Fläche entsteht
- Es sind Solarenergie-Anlagen gleicher Bauart zu verwenden (Format, Größe, Farbe)
- Die Solarenergie-Anlagen sind neigungsgleich zur Dachfläche zu montieren
- Die Solarenergie-Anlagen sind in einer nicht spiegelnden und nicht glänzenden Variante ohne auffällige optische Binnengliederung auszuführen
- Klare geometrische Grundformen ausbilden wie Rechtecke oder Bänder, „geschlossene“ Verlegemuster ohne Versprünge und Abtreppungen
- Bei einer Neuplanung der Dachhaut ist zu prüfen, ob die Solarenergieanlagen auch flächenbündig in die Dachfläche integriert werden kann
- Die Anlagen sollten bevorzugt von der vom Straßenraum abgewandten Dachfläche oder bei langgestreckten Gebäuden im hinteren Teil der Dachfläche angeordnet werden
- Vorzugsweise sollten die Anlagen auf den Dächern von Nebengebäuden angeordnet werden
- Je nach baulicher Voraussetzung ist ein vollflächiges Belegen der gesamten Dachfläche, ohne Unterbrechung möglich, dies kann zu einem „ruhigen“ Erscheinungsbild führen



Fenster

Fenster bilden neben den Tür- und Toröffnungen die wichtigsten Gliederungselemente der Fassade. Diese sind die „Augen“ des Hauses. Bei den Wohnteilen der Wohnstallbauten handelt es sich durchwegs um massive Putzbauten mit Lochfassaden, bei denen der Wandanteil gegenüber den Öffnungen überwiegt. Typisch sind die symmetrisch angeordneten und gleich großen Fenster an der Giebelseite, im Giebeldreieck sind diese oft kleiner oder zu Öffnungen reduziert, die dann der Dachbelichtung und Belüftung dienen.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Zulässig sind „materialgerechte“ Fenster in stehenden, quadratischen bis rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen
- Bei ortsbildprägenden Bauten sind zweiflüglige Fenster ab Fensterbreiten von 80cm zu bevorzugen
- Das Fenstermaß orientiert sich straßenseitig an einem Verhältnis 1/1 bis 1/1,1 (Breite/Höhe)
- Größere Fensterelemente sind an Traufseiten und der rückwärtigen Giebelseite möglich, bodentiefe Fenster müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt sein, dabei sind Fenster mit Unterteilungen zu bevorzugen



Einscheibenfenster, zweiflüglig und mit Oberlicht

Türen und Tore

Für Türen und Tore gelten im Grundsatz die gleichen Anforderungen wie bei den Fenstern, sie sind wichtige Gliederungselemente der Fassade.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Zulässig sind „materialgerechte“ Eingangstüren, Hof- und Garagentore
- Eingangstüren und Tore sind bei ortsbildprägenden Gebäuden zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen



Fassaden (Anstriche und Farben)

Putz ist die bewährte und traditionelle Form der Gebäudeoberfläche. Je nach Korngröße des Sandes ist der Putz feiner oder gröber. Ein Kalkanstrich ist typisch für Bubenhausen, an etlichen Gebäuden finden sich Putzbänderungen, Gesimse und Faschen farblich leicht abgesetzt. Generell gilt das Ziel, dass der gesamte Straßenzug Babenhauser Straße farblich im Gleichgewicht steht und die Anstriche der Gebäude miteinander harmonieren.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Für den Farbanstrich der Fassade sind helle und matte Farben zu verwenden
- Bei ortsbildprägenden Gebäuden sind bei vorliegendem Befund historische Farbtöne zu verwenden
- Haussockel sind in der Farbe der Fassade zu streichen bzw. sollte der Unterschied und der Kontrast zur Farbigkeit der Fassade gering gehalten werden
- Auf eine Ausbildung der Sockel mit Keramik, Naturstein oder ähnliche Materialien ist zu verzichten
- Eternitverkleidungen oder ähnliche Plattenverkleidungen sind nicht zulässig, auch Holzverschalungen an Wohnhäusern sind untypisch, wenn, dann kommen Nebengebäude dafür in Frage
- Glasfassadenlösungen sind nur innen (Hofseite) und traufseitig im hinteren Gebäudebereich zulässig, erforderlich ist ein Mindestabstand von 6,0m zur straßenseitigen Giebelwand



Rollläden und Markisen, Sicht- und Witterungsschutz

Fassaden- und Ausstattungsdetails wie Vordächer, Rollläden, Fensterläden oder Sichtschutz tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Diese Bauelemente sollten sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit nicht die Fassade dominieren. Materialität und Konstruktion spielen hierbei eine gewichtige Rolle. Ein Hauseingang mit handwerklich gefertigter Haustür und einem ansprechend gestaltetem Vordach wirkt als einladende Visitenkarte eines Hauses, auch Fensterläden können zu einem wertigen Erscheinungsbild beitragen.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Bauvorhaben folgende Leitlinien zu beachten:

- Vordächer sind zum Schutz von Haustüren zulässig. Sie müssen sich in den Gesamtcharakter des Hauses einfügen
- Als Sicht- und Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren sind Klappläden aus Vollholz zulässig, bei ortsbildprägenden Bauten erwünscht; Schiebeläden sind möglich
- Zulässig sind ansonsten auch Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind



Einfriedungen (Zäune)

Neben den Gebäuden prägt die Gestaltung des Außenbereichs das Straßen- und Ortsbild, dabei üben Zäune und Hinterpflanzungen mit Hecken und Gehölzen einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild aus.

Typisch für Bubenhausen ist der hölzerne Lattenzaun, der ohne Betonsockel auskommt oder auf einem niedrigen Betonsockel steht. Der Zaun wirkt transparent und nicht abschottend zur Straße hin und schafft einen „weichen“ Übergang von privatem Grundstück zum öffentlichen Straßenraum. Geschmiedete Zaunanlagen mit Eisengittern und reicher Ornamentik sind für den historischen Ortskern eher unangemessen.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei Einfriedungen folgende Leitlinien zu beachten:

- Eine zurückhaltende Ausführung ist zu bevorzugen, je weniger Vielfalt an Materialität, Aussehen und Konstruktion desto ruhiger das Gesamterscheinungsbild
- Zäune sind in maßstäblicher Höhe, 1,10 bis 1,20m, als transparente hölzerne Lattenzäune ausbilden, ohne Betonsockel oder mit niedrigem Betonsockel
- Mauern, Bretterwände oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig
- Zaunanlagen mit Metallstäben in einfacher Konstruktion sind angemessen



Hofräume

Die geräumigen Hofräume sind kennzeichnend für die zumeist bäuerlichen Anwesen. „Würtzgärtl“, Obstgarten und Wirtschaftsraum sind seit altersher die bestimmenden Nutzungen. Infolge der regelhaften Parzellierung und Anordnung der Gebäude sind vielfach Durchblicke in die umgebende Landschaft möglich. Eine ansprechende Gestaltung der privaten Hofräume wirkt in den öffentlichen Straßenraum hinein und fördert Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität.

Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bei der Gestaltung der Hofräume folgende Leitlinien zu beachten:

- Reduzierung der Versiegelung
- Hofgestaltung mit versickerungsfähigen Oberflächen wie wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflasterbelag
- Standortgerechte Bepflanzung, beispielsweise mit einem Hofbaum, der in den Straßenraum hineinragt und dort eine räumliche Wirkung entfaltet oder ein Bauerngarten
- Integration von Garagen in den Hofraum, Garagen und carports nicht in erster Reihe an der Babenhauser Straße situieren



5. Bürgerbeteiligung zum Kommunalen Denkmalkonzept

Der Planungsprozess zum Kommunalen Denkmalkonzept in Bubenhausen war begleitet von einer Fragebogenaktion, einer intensiven medialen Berichterstattung, von Informations- und Diskussionsveranstaltungen, darunter eine Bürgerversammlung im Oktober 2021, von etlichen Gesprächen mit dem Lenkungskreis sowie von einer Anliegerversammlung im Juni 2022 mit Eigentümerinnen und Eigentümern von Anwesen innerhalb des Ensembles Babenhauser Straße.

Auswertung Fragebogen Stadtanzeiger

Im Juni 2021 erfolgte im örtlichen Stadtmagazin (Weißenhorner Stadtanzeiger Nr. 23, 11. Juni 2021) eine umfängliche Information zum Denkmalschutz, Ensembleschutz, Erlaubnisverfahren und zum Kommunalen Denkmalkonzept für Bubenhausen. Zur Einbeziehung der Bürgerschaft in den Planungsprozess und zum Kommunalen Denkmalkonzept wurden einige Fragen formuliert und um deren Beantwortung gebeten. Mehr als 40 Haushalte aus Bubenhausen sind diesem Ansinnen gefolgt und haben die Fragen beantwortet (Information und Fragen vgl. Anlage Veröffentlichung Weißenhorner Stadtanzeiger vom 11. Juni 2021).

Das Meinungsbild der antwortenden Personen verdichtet zusammengefasst ...

- Es überwiegt eine hohe Wertschätzung für das vorhandene Ortsbild, besondere Betonung findet die Form des Straßendorfs und die Giebelstellung der Gebäude,
- Die zum Teil seit Jahren leerstehenden und substanzgeschwächten Gebäude/ Hofstellen, oftmals als „Bauruinen“ und „Schandfleck“ beschrieben, stören die Qualität des Ortsbildes, ein Abriss dieser Bauten wird befürwortet,
- Denkmalschutz, Ensembleschutz und Kommunales Denkmalkonzept behindern die bauliche Erneuerung und Belebung des Ortes,
- Ersatzbauten hingegen bringen Leben in den Altort. Neue Gebäude sollen sich an den städtebaulichen und historischen Vorgaben (Straßendorf und Giebelstellung der Gebäude) orientieren, gleichwohl sind Spielräume bei der konkreten Planung und Umsetzung erwünscht,
- Gewünscht wird zudem mehr Beteiligung, mehr Selbstbestimmung und weniger Einfluss der Behörden.

...und ausführlicher dokumentiert auf den folgenden Seiten.

Auswertung Fragebogen zum Kommunalen Denkmalkonzept Stadtanzeiger Weißenhorn Nr. 23/21 Juni 2021

| Nr. | Was gefällt mir in Bubenhausen - (Stärken) | Was gefällt mir nicht in Bubenhausen - (Schwächen) | Vorschläge, Ideen, Anregungen | Sonstige Bemerkungen |
|-----|---|---|---|--|
| 1 | – Erhaltenswertes Straßen-/Dorfbild | | – Abriss bestehender Gebäude ermöglichen – Giebelständige Bauweise – Abrücken von der Straße bis zu 3 Meter bei Neubau – Bürgerversammlung | – Eigentümer entscheidet über Erhalt oder Abriss und Neubau – Belegung Altort durch Zuzug junger Familien |
| 2 | – Ortsbild | – Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Bebauung an der südlichen Ortseinfahrt | – Erhalt der erhaltenswerten Gebäude durch das Denkmalamt – Erhalt Ortsbild – Gebäude sollen sich hinsichtlich Kubatur und Dachform angleichen, keine Ausnahmen – Festsetzung in einem Bebauungsplan – Miteinbeziehung der Bewohnerschaft | – Kritik am Denkmalamt (Einschätzung Denkmal/ Ensemble, Genehmigungspraxis bei Abriss „Glücksspiel“) |
| 3 | – Ensemble/ Ortsbild | – Unbewohnte Gebäude – Altortbereich Babenhauser Straße wenig lebendig – Wenig Grün entlang der Babenhauser Straße | – leer stehende Anwesen (4) bieten Potenzial für Wohnungsbau – Abriss und Überplanung der Anwesen und Entwicklung einer „neuen Mitte“ mit EFH und Seniorenwohnen und mehr Grün – Abriss von eng stehenden Gebäuden zur Schaffung von unbebauten Südflächen | |
| 4 | – Ortsdurchfahrt – Sanierte Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt | – Baufällige Gebäude – deprimierend und unschön – Leerstand | – Ensembleschutz beibehalten – Abriss der Gebäude bei Erhalt der Giebelmauern – Planungsrechtliche Lockerungen für den Abriss von Gebäuden – Keine Gebäude mit mehreren Wohnungen, dies führt zu Parkdruck an der Babenhauser Straße – KDK nicht gut – Behörden sollen nicht über Privateigentum entscheiden – Behörden tragen wg. hinderlicher Vorgaben Verantwortung für leer stehende Gebäude | – Ziel: schöne Ortsansicht, sanierte und neu errichtete Häuser und Leben |
| 5 | – Ortsbild | – Verfallene Häuser | – Bauen ohne Denkmalschutz und KDK | – Warum Denkmal-/ Ensembleschutz, wenn die meisten Häuser nicht aus dem 18. Jt. stammen? |
| 6 | – EFH in Neubaugebieten – Umfeld Kirche – Feldflur und Wald | – Leer stehende und verfallene Häuser | – Abriss alter und verfallener Häuser, Wiederaufbau mit Giebelfassaden | |
| 7 | – Schönes kleines Dorf | – Ensembleschutz, er ist nicht zeitgemäß | – Alte Häuser verfallen, weil der Staat diese nicht saniert, bzw. nicht die Finanzierung der Sanierung übernimmt – Staat soll die Renovierungskosten erhaltenswerter Gebäude übernehmen | – Sinn der Erhaltung Ortsbild wird in Frage gestellt |
| 8 | – Anordnung der Häuser | – Bebauung im Baugebiet „Obere Straßäcker“, v.a. vordere stört das Ortsbild – Unbewohnte Gebäude – Gefährdung von Fußgängern durch marode Bauten, die nahe an der Straße stehen – Verkehrsaufkommen, Geschwindigkeit und Lärm entlang der Ortsdurchfahrt | – Erhaltung Ortsbild – Gebäude hinsichtlich Kubatur, Dachform und Dachneigung anpassen – Abrücken von der Straße ermöglichen – Keine Vorgaben für den Innenausbau – Zaunhöhen angleichen – Investoren/Bauträger sollen sich mit der Geschichte der Siedlung vertraut machen, keine Gebäude mit vielen Wohnungen, da nicht typisch für den Ort – Mitwirkung der Bewohnerschaft am KDK – Verbesserung der Kommunikation zwischen Verwaltung und Bürgerschaft – negative Beispiele, Ortsdurchfahrt, Umbau Dorfgemeinschaftshaus und KDK | – Behörden sollen Vertrauen in die Bewohnerschaft setzen – Häuser stehen leer weil die Denkmalbehörde empathielos und verständnislos agiert – Ensembleschutz und Denkmalschutz überdenken weil der Erhalt alter Gebäude die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer übersteigt („Zuschüsse sind marginal“) |
| 9 | – Siedlungsform Straßendorf | – Baufällige Häuser („Ruinen/Schandfleck“) | – Abriss der alten Häuser ermöglichen – Neubauten mit Giebel zur Straße und mind. 2 Meter abgerückt vom Gehweg – Gleichbehandlung aller bzgl. Abriss und Neubau | |

| Auswertung Fragebogen zum Kommunalen Denkmalkonzept Stadtanzeiger Weißenhorn Nr. 23/21 Juni 2021 | | | | |
|--|--|---|--|---|
| Nr. | Was gefällt mir in Bubenhausen - (Stärken) | Was gefällt mir nicht in Bubenhausen - (Schwächen) | Vorschläge, Ideen, Anregungen | Sonstige Bemerkungen |
| 10 | – Belag Ortsdurchfahrt – Kinderspielplatz | – „Bruchbuden“ entlang Ortsdurchfahrt, werden nicht saniert, nicht abgerissen und nicht verkauft und prägen das unschöne Ortsbild | – Denkmalschutz aufheben – Verpflichtung zur Sanierung, Neubau oder Verkauf | – Niemand wird aktiv |
| 11 | – Nichts, „möchte da eigentlich nicht wohnen“ | – Durchgangsverkehr – „Bruchbuden“ | – Alte Häuser abreißen, in ähnlichem Stil wieder aufbauen, mit moderner Technik, Dämmung und allergiefreien Materialien | |
| 12 | – Neubauten, errichtet mit nach historischem Vorbild | – „...dass die alten feuchten desolaten Bauten nicht erneuert werden dürfen“ | – Erneuerung der baufälligen Häuser | |
| 13 | – Schöne, ländliche Umgebung | – „... dass die Häuser nahe an der Straße stehen“ – Typus und Baustil der Häuser ist unmodern – Es fehlen Neubauplätze | – Baugebiete erweitern, ein neues Baugebiet ausweisen – Die Häuser an den Babenhauser Straße sollten 10 bis 15 Meter in die Grundstücke gerückt werden dürfen – Bauernhöfe abreißen und an deren Stelle moderne Baustile und Bauformen realisieren | |
| 14 | – Giebelstellung der Bauten – Gleiche Bauformen – Langegezogene Grundstücke entweder bis zur Weberstraße oder zur Roth | – Alte, zerfallene Häuser | – Ortsbild erhalten – Abriss und Neubau wie bisher erlauben – Sanierungen erleichtern – Gasthaus Hirsch abreißen und Neubau nach historischem Vorbild | |
| 15 | – Einheitliches Bild der Gebäude in der Babenhauser Straße | – Leer stehende Häuser in bester zentraler Lage, weiteren droht ähnliche Zukunft | – Zeitgemäßes Bauen mit Vorgaben; Neubauten sollen das gewachsene Straßenbild nicht verändern aber das Wohnen verbessern und den Ort beleben | |
| 16 | – Giebelstellung der Gebäude im Ensemble | – Verfallene Gebäude – Altort wenig lebendig – Grün fehlt | – Abriss von Wohngebäuden und Stadeln genehmigen – Zum Beispiel zwei Gebäude in Reihe in die Tiefe der Parzelle – Grunderwerb durch die Stadt Weißenhorn – Infotafeln, die an die Geschichte der Webersiedlung erinnern – Abrücken der Häuser um 2 - 3 Meter von der Straße (mehr Lebensqualität weniger Lärm) – Arbeitskreis einrichten mit dem Ziel die Belebung aller Ortschaften in Weißenhorn voranzubringen | |
| 17 | – | – Alte, abbruchreife Häuser („Schandfleck“) | – Abbruch alter Häuser genehmigen – Altort für junge Familien attraktiv machen – Altort beleben | – Kritik: Der Erhalt alter Häuser wird über das Wohl der Menschen gestellt |
| 18 | – Neue Ortsdurchfahrt – Giebelstellung der Häuser | – Alte, unbewohnte Häuser | – Abriss und Neubau alter Häuser – Neubauten an historische Bauformen orientieren, wenn die Vorschriften dies fordern | – Gefordert wird „gleiches Recht für alle“ mit Verweis auf Abriss eines alten Hauses und dem Bau eines Mehrfamilienhauses |
| 19 | – Straßendorf – Flusslandschaft der Roth – Dorfwirtshaus – Waldlandschaft – Vereinswesen | – alte, baufällige Häuser – „verschandelte“ Dorflinde – Neubaugebiet „Obere Straßäcker“ | – alte, baufällige Häuser abreißen und nach historischer städtebaulicher Vorgabe wieder aufbauen – Neupflanzung Dorflinde – Feuerwehrhaus streichen – Vereinsfeste fördern | |
| 20 | – Die Ausrichtung der Giebel | – Anblick der alten, baufälligen Häuser | – Neubauten mit Ausrichtung der Giebel nach historischem Vorbild – Abriss der alten und baufälligen Gebäude genehmigen – Ortsentwicklung ohne KDK – Planungsspielräume bei Neubauten zulassen – Bürgerversammlung, ggf. nur für Anlieger der Babenhauser Straße (Fuggerhalle) | |

Auswertung Fragebogen zum Kommunalen Denkmalkonzept Stadtanzeiger Weißenhorn Nr. 23/21 Juni 2021

| Nr. | Was gefällt mir in Bubenhausen - (Stärken) | Was gefällt mir nicht in Bubenhausen - (Schwächen) | Vorschläge, Ideen, Anregungen | Sonstige Bemerkungen |
|-----|---|--|--|--|
| 21 | – Begrünung der Ortsdurchfahrt | – Alte, baufällige Häuser („Schandfleck“) | – Abriss der alten Häuser genehmigen – Neubauten mit Giebelstellung und mehr Abstand zur Straße ermöglichen – Eigentümer/in entscheidet „Wer zahlt schafft an“ – Entscheidungsgremium (?!) neu zusammenstellen | – In alten, baufälligen Häuser wird keine Denkmaleigenschaft erkannt und kein Bezug zur Webersiedlung gesehen |
| 22 | – Mischung der Bauten „alt“ und „neu“ – Angebote zum Spaziergehen | – Alte Häuser Babenhauser Straße | – Abriss der alten Häuser und Neubau – Entscheidung über Abriss und Neubau den Eigentümern belassen | |
| 23 | – Ortsbild, traditionell und einheitlich | – Leer stehende, verfallene, einsturzgefährdete Häuser | – Abriss alter Häuser zulassen, Neubauten errichten, mit der Auflage sich an historischen Strukturen zu orientieren – Keine Wohnanlagen – Weniger Hürden bei der Genehmigung von Abriss und Neubau – Finanzielle Unterstützung – Belebung und optische Aufwertung des Ortskerns – Innenentwicklung reduziert Flächenverbrauch außen | |
| 24 | – Die Bauten der letzten 50 Jahre | – Baufällige, nicht erhaltenswerte Gebäude verschandeln das Ortsbild | – Abriss alter Gebäude genehmigen – Gestaltung Neubauten an Vorgängerbauten orientieren | – Sanierung erheblich teurer als Neubau |
| 25 | – Nähe und Erreichbarkeit der Stadt Weißenhorn – Idyllischer kleiner Vorort – Dörfliches Leben mit Kirche, Spielplatz, Kindergarten, Vereinswesen, Dorfwirtschaft und reizender Umgebung mit Käppele, Wald, Flusslandschaft – Dorfgemeinschaft und -gemeinsinn (u.a. Schützenheim, Pfarrheim, ... – Gestaltung der Ortsdurchfahrt | – Radweg unbeleuchtet – Baufällige Gebäude – Kein schönes Erscheinungsbild | – Abriss alter und Neubau von zeitgemäßen Gebäuden mit Wärmedämmung/Isolierung bei Wahrung historischer städtebaulicher Vorgaben ermöglichen – Isolierung/Wärmedämmung an alten Gebäuden nicht effektiv – Junge Familien können am Ort bleiben – Keine finanziellen Abenteuer | – Etliche Nachkommen ansässiger Familien haben sich räumlich verändert, sind weggezogen, Renovierung oder Abbruch mit Neubau der Althofstellen keine Option – Finanzierung von Neubauten verlässlicher als bei Sanierung von alten baufälligen Gebäuden |
| 26 | – Neue Ortsdurchfahrt | – Baufällige Gebäude („Ruinen“, „Schandflecke“) | – Kein KDK – Kein Ensembleschutz | |
| 27 | – Neue Ortsdurchfahrt | – Baufällige Gebäude („Ruinen“, „Schandflecke“, „Bruchbuden“) – Altort entlang Babenhauser Straße stirbt aus, wenn der Abriss alter Häuser nicht genehmigt wird | – „Ruinen“ abreißen, Neubauten ähnlich der Vorgängerbauten errichten | |
| 28 | – Ortsbild – Neue Gebäude | – Bauzustand einiger älterer Gebäude (Verfall) | – Bubenhausen soll kein Museum werden – Leben und Bauen ermöglichen nach den Wünschen der dort lebenden Menschen (keine Regelung und Vorgaben) | |
| 29 | – Es ist ein Dorf | – Alte, brüchige Bauten sind ein Schandfleck für das Ortsbild | – Einbindung der Bürgerschaft durch Fragebogenaktion wird begrüßt – KDK wird als „Stolperstein“ wahrgenommen – Erneuerung Ortsbild sinnvoll – Sanierungen sind teuer und realitätsfern – Interesse der Eigentümerschaft berücksichtigen – Baurechte auf eigenen Flächen ermöglichen | – Neubau im Ensemblegebiet – gleiches Recht für alle – Bauen in Bubenhausen – Einzelinteresse aller gleich berücksichtigen |

Auswertung Fragebogen zum Kommunalen Denkmalkonzept Stadtanzeiger Weißenhorn Nr. 23/21 Juni 2021

| Nr. | Was gefällt mir in Bubenhausen - (Stärken) | Was gefällt mir nicht in Bubenhausen - (Schwächen) | Vorschläge, Ideen, Anregungen | Sonstige Bemerkungen |
|-----|--|---|---|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Abriss von Gebäuden im Ensemble genehmigen, Neubauten sollen sich an historische Vorgaben richten - Finanzielle Förderung bei der Sanierung von Gebäuden - Bürgerwille und nicht Ortsbildpflege sollte im Vordergrund kommunalen Handelns stehen | |
| 30 | - Giebelstellung der Gebäude | - Leer stehende Gebäude verschandeln das Ortsbild | <ul style="list-style-type: none"> - Alte, marode Bauten abreißen, Neubauten für junge Familien ermöglichen, so entsteht Leben im Altort - Es ist nicht bedeutend, ob die Steine 100 oder 200 Jahre alt sind, bedeutend ist, dass die Giebel zur Straße hin ausgerichtet sind, - zeitgemäße Architektur und moderne Baustoffe ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> - Frage: „Was spricht dagegen ein altes morsches Bauwerk durch ein neues zu ersetzen?“ - Das Dorf hat sich in seiner Geschichte schon immer verändert durch Abriss, Neubau und Umnutzung von Flächen |
| 31 | <ul style="list-style-type: none"> - Dorfgemeinschaft - Ortsbild | <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Ruinen - Der Umgang der Stadt mit den Interessen der Eigentümerschaft - „Unterwanderung/ Zerstörung“ der Dorfgemeinschaft | - Eigentümerschaft befragen und nicht nur informieren | |
| 32 | - Straßendorf mit giebelständigen Häusern | <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümer durch unverhältnismäßige Denkmalschutzaufgaben daran hindern leer stehende Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen - Niedrige Räume sind nicht attraktiv zum Wohnen - Flächenverbrauch in Außenbereichen, im Dorfinneren verkommen Häuser zu Ruinen | <ul style="list-style-type: none"> - Häuser mit guter Substanz und zeitgemäßer Raumhöhe erhalten - Häuser mit schlechter Bausubstanz abreißen und giebelständig wieder aufbauen - Kein Kommunales Denkmalschutzkonzept - Denkmalschutz nicht von oben herab gestalten | |
| 33 | - Straßendorf mit giebelständigen Häusern | <ul style="list-style-type: none"> - Leer stehende Gebäude - Unverhältnismäßiger Denkmalschutz, der Neubau verhindert - Verdrängen der angestammten Bewohnerschaft in Neubaugebiete, nur dort ist bezahlbarer Wohnraum realisierbar - Flächenverbrauch in Außenbereichen, im Dorfinneren verkommen Häuser zu Ruinen | <ul style="list-style-type: none"> - Häuser mit guter Substanz und zeitgemäßer Raumhöhe erhalten - Häuser mit schlechter Bausubstanz abreißen und giebelständig wieder aufbauen - Kein Kommunales Denkmalschutzkonzept - Denkmalschutz nicht von oben herab gestalten - Mehrkosten bei der Sanierung von Denkmälern sollten von der Denkmalbehörde übernommen werden | - Das Ortsbild entlang der Straße hat sich verändert, z.B. auch durch Verbreiterung der Straße und Wegfall von Wassergraben und Grünstreifen |
| 34 | - Weitgehend intaktes Erscheinungsbild Babenhauser Straße | <ul style="list-style-type: none"> - Zunehmender Verfall von Gebäuden im Altort - Schleichender Verlust von historischen Strukturen | <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der Raumstruktur - Engagement und Achtsamkeit zur Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden und deren Umfeld (Zäune, Nebengebäude) im Altort | |
| 35 | <ul style="list-style-type: none"> - Ortsdurchfahrt - Breiter Gehweg | <ul style="list-style-type: none"> - Alte Gebäude - Junge Familien wohnen nicht in alten „Buden“ | - Bebauung der Gartenbereiche im Altort | |
| 36 | - Keine Angaben | | - Abbruch der alten Häuser und Ersatz durch Neubauten in regionalem Baustil schafft ein schönes Ortsbild | - Lenkungskreis nicht angemessen besetzt (wohnen alle in Neubauten...) |

Auswertung Fragebogen zum Kommunalen Denkmalkonzept Stadtanzeiger Weißenhorn Nr. 23/21 Juni 2021

| Nr. | Was gefällt mir in Bubenhausen - (Stärken) | Was gefällt mir nicht in Bubenhausen - (Schwächen) | Vorschläge, Ideen, Anregungen | Sonstige Bemerkungen |
|--------|--|--|---|---|
| 37 | – Gebäudefront entlang der Babenhauser Straße, ein Haus gleicht dem anderen | – Leer stehende und unbewohnte Häuser | – Alte Häuser abreißen, Neubau nach historischen Vorgaben – Historische Gebäudestellung erhalten | – Kritische Stimmen zum KDK befürworten v.a. Neubauten – Die Zahl derer, die tatsächlich Veränderungen an ihren Häusern vornehmen wollen ist überschaubar, – „...Eine Hand voll Stimmen im Ort ist immer gegen alles...“) |
| 38 | – Schönes Straßendorf | – Leer stehende, substanzgeschwächte und unbewohnte Häuser | – Verfallende und nicht erhaltenswürdige Bauten abreißen, Neubauten errichten, die sich ins Ortsbild einfügen | |
| 39 | – Neuer Kindergarten – Neue Ortsdurchfahrt | – Alte, vom Verfall bedrohte Gebäude, – Fehlende Ampelanlage an der Ortsstraße – Defizite an Infrastruktur – Wirtshaus fehlt, wenig Angebote für Jugendliche, Neubauquartiere strukturlos/ uneinheitlich | – Baufällige Häuser erneuern – Ampelanlage installieren – Verkehrsüberwachung – Wirtshaus – Sonnenschutz am Spielplatz – Sanierung Basketballplatz – Instandsetzung Bolzplatz | |
| 40 | – Keine Angaben | – Bauruinen an der Hauptstraße – | – Denkmalschutz soll nicht den Abriss von Bauruinen verhindern können – Errichtung von Neubauten, die sich in das Ortsbild einfügen | |
| 41 | – Neue Ortsdurchfahrt | – Unbewohnte, abrisssreife Häuser entlang der Babenhauser Straße | – Unbewohnbare Häuser abreißen und in ähnlichem Baustil wiederaufbauen – Bauen im Außenbereich einschränken, stattdessen Entwicklung Innenbereich | |
| 42 | – Umgebende Landschaft – Wiesen, Felder, Wald – | – Leere, verfallende Gebäude Babenhauser Straße – Schwerverkehr auf der Babenhauser Straße – Lärmbelastung und ggf. Feinstaubbelastung entlang der Ortsdurchfahrt | – Wohlbefinden der Bewohnerschaft geht vor Durchsetzung von Bauvorschriften – Abriss von Bauten im Ensemble genehmigen – Neubauten 4 bis 8 Meter von der Straße abrücken – Ein Wiederaufbau am historischen Standort ist angesichts der Verkehrsbelastung gegen das Wohl der Menschen gerichtet („menschenverachtend“) – Neubauten mit gleicher Geschosshöhe wie die Vorgängerbauten, ähnliche Dachneigung und Giebelseite zur Straße hin orientiert – Ggf. Vorgärten entlang der Straße | |
| 43 | – Straßendorf – Private Freiflächen – Grün – Flußaue Roth – Wälder | – Leer stehende Häuser, „Bauruinen“ | – Abriss alter, leer stehender Häuser und Wiederaufbau nach historischen Vorgaben – | – Bauruinen werden zunehmen, 70 bis 80 % der Bewohnerschaft hat ein Alter zwischen 60 und 80 Jahren – Babenhauser Straße als Wohnstandort für junge Familien zunehmend weniger attraktiv |
| 44 | – Landschaft, Flussaue – Freizeitangebote in der freien Landschaft | – Leer stehende, unbewohnte Häuser, „Ruinen“ – Altort „stirbt aus“ | – Abriss von Bauten im Ensemble genehmigen, Neubauten nach historischem Vorbild („Stil“) | |
| o. Nr. | | | – Petition mit rd. 70 Unterschriften gegen Ensembleschutz und KDK | |

