

## Ortsgestalterische Ziele der Sanierung, Gemeinde Finning

### 1. HERLEITUNG DER LEITZIELE UND ALLGEMEINER ZIELE FÜR DIE SANIERUNGSGEBIETE

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung in den Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms „Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept (IKEK) - Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wurden Leitziele und Ziele für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Finning erarbeitet<sup>1</sup>. Diese sollen als Beurteilungsgrundlage für weitere bauliche Entwicklungen im Sanierungsgebiet dienen und sind im Folgenden dargestellt:

#### 1.1 Bewahrung des Siedlungscharakters - Ortsbild

Im Innenort sind etliche Gebäude in regionaltypischer Bauweise und mit ortsbildprägendem Charakter vorhanden. Dies sind überwiegend die Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, die das Ortsbild signifikant prägen. Deren Charakteristik dient als Grundlage für die Sanierungsleitziele für den Gebäude-Erhalt und für Ersatzbauten. Diese sind wie folgt charakterisiert:

- Einfirstige Hauptbaukörper von Wohngebäuden
- Zweigeschossige Hauptbaukörper bezogen auf die Wandhöhe mit mittelsteilem Satteldach
- Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, rechteckige Grundrisse mit zu Teilen deutlich ausgeprägter Längsseite
- Raumprägende Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper.

Diese o.g. Charakteristik der übergeordneten Gestaltungsmerkmale dient als Sanierungsleitziel für den Gebäude-Erhalt und für Ersatzbauten.

Weitere Leitziele sind folgende:

- Sicherung der raumprägenden Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper
- Reaktivierung und Neunutzung von brachliegenden Baukörpern, sowohl von Hauptbaukörpern als auch der großen ortsbildprägenden Baukubaturen der Nebengebäude
  - *Für die Ortsmitten von Unter- und Oberfinning sind insbesondere auch die Gebäudestellungen prägend, die den Straßenraum räumlich definieren.*
  - *In der Karte „Ziele“ für Finning sind die bestehenden prägenden und zukünftig zu errichtenden Raumkanten dargestellt (s. Anlage x). Diese sind zu wahren und bei Abriss und Neubebauung wieder herzustellen.*
- Sicherung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Freiflächen.

---

<sup>1</sup> „Gemeindeverbund Eresing – Windach – Finning, Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept, FEWI 2030“, OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, 23.10.2019, Kap. 7

Die prägenden Bauformen sollen vorrangig erhalten und bei Neu- und Ersatzbauten zeitgemäß weiterentwickelt werden, ohne dabei den typischen Charakter zu verlieren.

Folgende Gebäude können als Beispiele ortsbildprägender Gebäude mit regionaltypischen Merkmalen verstanden werden.



Abb. 1 Typische Bauform, Oberfinning,  
Pfarrgasse 4



Abb. 2 Typische Bauform, Unterfinning,  
Findingstraße 43



Abb. 3 Denkmalgeschütztes Söldnerhaus,  
Oberfinning, Pfarrgasse 10



Abb. 4 Kleines Bauernhaus in Unterfinning,  
Obergasse 13

Daneben bestehen für besondere Nutzungen, wie ehemalige Schule (dann Kindergarten, derzeit leerstehend), Pfarrhaus und Weitere (z.B. ehemaliges denkmalgeschütztes Handelshaus, Findingstr. 32) besondere Bauformen, die sich zumeist durch ein weniger großes Längen-Breitenverhältnis des Grundrisses und eine besondere Dachform (Walmdach beim Pfarrhaus) auszeichnen.

Die Austraghäuser für den Altenteil sowie die Kleinbauernhäuser wurden dagegen zwar in der regionaltypischen Bauweise mit Satteldach, jedoch zumeist eingeschossig ausgeführt.



Abb. 5 Ehemaliges Pfarrhaus in Oberfinning,  
Kirchsteig 2



Abb. 6 Ehemaliges Schulhaus in Unterfinning,  
Sonnenstraße 19

## 1.2 Energetische Ertüchtigung

Bei Umbau und Sanierung sowie bei Neu- und Ersatzbauten sollen moderne energetische Anforderungen in Bezug auf Wärmedämmung, Energieversorgung, Heizungsanlagen und Warmwasserversorgung gemäß der Energieeinsparverordnung – EnEV erfüllt werden.

Solarkollektoren sollten dabei möglichst firstnah und mit Bezug auf die Symmetrie des Daches als liegende Elemente angebracht werden.

## 1.3 Grünzüge und dörfliche Freiflächen

### 1.4 Leitziel dörfliche Freiflächen

Der Altort von Finning wird auch durch dörfliche Freiflächen geprägt. In Oberfinning sind dies insbesondere die Bauminseln an der Pfarrgasse zur Kirche, der große Pfarrgarten und die Vorbereiche der Bauernhäuser und Nebengebäude, die, insbesondere wenn sie nicht eingezäunt sind, in besonderer Weise das Ortsbild prägen. In Unterfinning wirkt der Grünzug der Windach, der durch den Grottenweg nach Norden erlebbar ist. Ansonsten ist die Windach von Schule und Sportplatz aus oder durch die Webeziehung in die Neubaugebiete im Osten wahrnehmbar.

Die Windach mit begleitenden Flächen als markanter Grünzug hat eine besondere Bedeutung für die Gemeinde und soll in ihrer Erlebbarkeit und Vernetzungsfunktion gestärkt werden. Dieses Ziel ist in der Karte „Ziele“ dargestellt (s. IKEK).

Die Neubaugebiete im Osten und „Alt“-Finning werden durch das Windachtal getrennt. Durch Wegeverbindungen und die Schaffung von Zugänglichkeiten sollte die Erlebbarkeit und die fußläufige Anbindung an die Neubaugebiete verbessert werden. Hierfür ist Grunderwerb erforderlich, da die Grundstücke bis zum Flusslauf in privater Hand sind. Dabei sollten von den privaten Gartengrundstücken an der Findingstraße, die bis zum Nebenarm der Windach reichen, zumindest die ufernahen Teilflächen erworben werden.

Die Grünfläche südlich der Kirche in Unterfinning mit der Fl.-Nr. 69 stellt derzeit ein ungenutztes Baulandpotenzial dar. Da die Fläche im Eigentum der Kirche ist, kann nicht darauf zugegriffen werden. Langfristiges Ziel sollte der Erwerb der Fläche und eine Bebauung in regionaltypischer Bauweise, unter Wahrung der Blickbeziehung zur Kirche und

der im Plan „Ziele“ dargestellten Raumkante sein. Im unmittelbaren Kirchengrundstück ist ein Bereich als Grünfläche freizuhalten, um die Wahrnehmbarkeit der Kirche zu erhalten.

Die weiteren dörflichen Plätze und Freiflächen sollen für den Aufenthalt und als Treffpunkt aufgewertet und grünordnerisch entsprechend gestaltet werden. Versiegelungen sind dabei zurückzunehmen.

Befestigungen sind auch bei privaten Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Dabei sollte eine abgestufte Hierarchie von Befestigungsmaterialien entsprechend der Nutzungsintensität und der Bedeutung als Aufenthaltsbereich gewählt werden.

Finning wird insbesondere auch durch seinen Bestand an großen Laubbäumen geprägt. Diese ortsbildprägenden Laubbäume sollten erhalten bleiben (Karte „Ziele“ für Finning, Müssen sie gefällt werden, sind dorftypische Laubbäume, wie Linde, Eiche, Ahorn, Walnuss oder Obstbäume nachzupflanzen.

### **1.5 Leitziel dörfliche Hausgärten**

Eine weitere Prägung sind die offenen Hausvordere ohne Einfriedungen, diese sollten so belassen bleiben. Bei unverzichtbaren Einzäunungen privater Freiflächen sollten diese in Verlängerung der Wohnhaus-Vorderseite angebracht werden. Sie sollten als schlichte Holzzäune mit senkrechter Lattung ausgeführt werden. Sichtschutzhecken und -elemente sollten insbesondere zum öffentlichen Raum unterbleiben, da dadurch der Bezug zu den Gebäuden unterbrochen wird.

Die prägenden Haus- und Hofbäume sollten erhalten bleiben und bei Verlust nachgepflanzt werden. Dafür eignen sich Baumarten wie Linde, Eiche, Ahorn oder Walnuss.

Fremdländische Koniferen sollten nicht gepflanzt werden.

Die charakteristischen Bauerngärten prägen das Ortsbild von Finning und ist von hohem kulturhistorischem und ökologischem Wert und zeichnet sich durch eine streng funktionale Anlage aus. Hier sind neben Nutzpflanzen und Gemüse auch Sommerblumen und blühende Stauden vorhanden. Bestehende Bauerngärten und bäuerliche Nutzgärten sind zu erhalten. Vor den Hauptgebäuden sollten Neue angelegt werden.

Oft gemähte Rasenflächen sollten auf Spiel- und Aufenthaltsbereiche beschränkt und weniger frequentierte Bereiche als Wiesenflächen belassen werden.

Fassaden mit wenigen Fenstern sollten mit Kletterpflanzen und Spalierobst begrünt werden.

## 2. SANIERUNGSZIELE

### **Ableitung der Ziele für das engere Sanierungsgebiet (Geltungsbereich des § 144 Abs. 1 BauGB)**

#### **2.1 Sanierungsziele zur Sicherung der baulichen Qualitäten des Ortskerns**

##### **Sanierungsziele Baukörper und Gebäudestellung**

###### Hauptbaukörper

- Gebäudetyp mit drei Vollgeschossen, wobei das dritte VG im Dachgeschoß liegen muss.
- Rechteckiger Gebäudegrundriss mit deutlich ausgeprägter Traufseite (mind. Verhältnis Giebel- zur Traufseite 1:1,25),  
Ausnahme: das Grundstück lässt dies nicht zu.
- Hauptfirst parallel zur Traufseite
- Beibehalten bestehender Firstrichtungen; in begründeten Ausnahmefällen kann bei Ersatzbauten von der bisherigen Firstrichtung abgewichen werden.
- Erhalt der ortsbildprägenden Raumkanten (s. Anlage, Ziele, Planzeichen „Raumkanten erhalten“ und „Raumbildende Kante erstellen“) durch Beibehalten der Gebäudestellungen,
- Abrücken von der bestehenden Raumkante um max. 2 m von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums zur privaten Grundstücksfläche (Straßenbegrenzungslinie)

###### Nebengebäude

- Nebengebäude, die mit einem Abstand von  $\leq 6$  m zum Straßenraum errichtet werden, sollen als große Kubaturen (mind. 75 % der Kubatur und Höhe der Hauptgebäude, maximal gleiche Größe der Kubatur und Höhe der Hauptgebäude) in Holzbauweise und / oder mit Holzverschalung der Fassade ausgeführt werden. (Verweis auf typische landwirtschaftliche Stadl und Nebengebäude, die das Ortsbild prägen)
- Garagen und kleinere Nebengebäude sollen gegenüber dem Hauptgebäude deutlich vom Straßenraum abgerückt werden. Der Mindestabstand zum äußeren Fahrbahnrand (bzw. zum äußeren Rand des Gehsteiges, falls vorhanden) soll mindestens 6 m betragen.

##### **Sanierungsziele zur Dachgestaltung**

- Bei Neu- und Ersatzbauten von Haupt- und Nebengebäuden sind symmetrische Satteldächer ohne Dacheinschnitte vorzusehen (mit Ausnahme von Sonderbauformen: wie z.B. Pfarrhaus).
- Die Dachneigung der Hauptbaukörper soll zwischen 30° bis 48° betragen, beide Seiten des Satteldachs müssen die gleiche Dachneigung haben.
- Als Dacheindeckung sollen nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun verwendet werden.
- Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Gauben sollen mit Sattel- oder Pultdach ausgeführt werden (mind. 15° Dachneigung)

- Der First von Gauben und Zwerchgiebeln in Satteldachausführung soll mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Summe der Breiten aller Gauben je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachfläche betragen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sollen sich an die Neigung des Daches angleichen.

### **Sanierungsziele zur Fassadengestaltung**

- Hauptbaukörper mit wesentlichen Anteilen von Putzfassaden oder in Kombination mit Holz
- Nebengebäude mit großen Kubaturen (größer- gleich Hauptgebäude) in Holzbauweise mit Holzverschalung der Fassade oder verputztem Mauerwerk
- Stehende, rechteckige Fensterformate mit gegliederten Fenstern
- Lochfassaden mit möglichst orthogonalem Fensterraster der Geschosse
- Seitlich angebrachte Fensterläden aus Holz, Holzverbund oder optisch holzähnlich wirkenden Werkstoffen, (Klapp, Dreh oder Schiebeläden).

## **2.2 Sanierungsziele zur Sicherung dorftypischer Grünstrukturen und öffentlich nutzbarer Grünflächen**

### **Freiflächen mit Bedeutung für das Ortsbild und für die Öffentlichkeit**

- Der Grünzug der Windach soll für die Bewohner zugänglich gemacht und als Wegeverbindung genutzt werden. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen sollen dabei nicht berührt werden. Folgende Flächen eignen sich zum Erwerb:
  - o Uferbegleitende Teilflächen der Grundstücke 106, 115, 147, 150, 152, 296, 562, 606, 606/3, 606/4, 615, 616/1, 617, 618, 619, 620/1, 620/2, 620;
  - o Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 127, 594/2, 594/1, 602, 602/4, 604, 296/9, 297, 305.
- Die Fl.-Nr. 69 soll an der Sonnenstraße unter Herstellung einer Raumkante (s. Anlage xy, Karte „Ziele“) bebaut werden. Dabei ist die Grünfläche südlich der Kirche als öffentliche Grünfläche zu belassen, um die Sichtbeziehung zur Kirche zu wahren.
- Die in der Karte „Ziele“ des IKEK (s. Anhang xy) dargestellten ortsbildprägenden Bäume sollen erhalten werden. Sollte dies aufgrund von Schädigungen nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen mit dorftypischen heimischen Baumarten vorzunehmen. Eine Liste der dörflichen Bäume ist als Anhang xy beigelegt.

### **Private Garten- und Freiflächen**

- Aufgrund der vorherrschenden Prägung sollten Private Gartenflächen weitgehend unversiegelt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölz- bzw. Baumpflanzung) begrünt werden.
- Bei sonstigen privaten Freiflächen soll die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

### **2.3 Sanierungsziele zur Herstellung und Sicherung dorftypischer Plätze und Straßenräume**

- Der Kirchenvorplatz, Pfarrgasse zwischen Kirche und Pfarrgasse Hausnr. 9 sollte aufgewertet und durch Belagsdifferenzierungen gegliedert werden.