

---

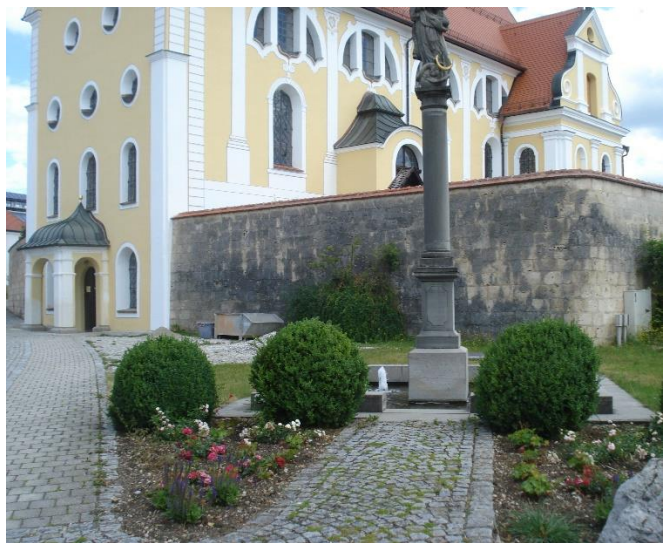
# GEMEINDE ERESING

Landkreis Landsberg am Lech

---



## Interkommunales Ortsentwicklungskonzept der Gemeinden Eresing, Windach und Finning



## ZIELE DER SANIERUNG

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Windach

Fassung vom 05.09.2022

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21001  
Bearbeitung: IS, cc

---

## Inhalt

1. Städtebauliche Missstände und funktionale Mängel	3
1.1 Städtebauliche Prägungen.....	3
1.2 Städtebauliche Missstände und Gefährdungen.....	3
1.3 Funktionale Mängel und Herausforderungen .....	5
2. Herleitung der Leitziele und allgemeiner Ziele	6
2.1 Bewahrung des Siedlungscharakters - Ortsbild.....	6
2.2 Nutzungsmischung .....	7
2.3 Energetische Ertüchtigung.....	7
2.4 Dörfliche Freiflächen .....	8
2.5 Dörfliche Hausgärten .....	8
3. Sanierungsgebiet (Geltungsbereich des § 144 Abs. 1 BauGB)	10
4. Ziele für das Sanierungsgebiet	11
4.1 Ziele zur Sicherung der baulichen Qualitäten des Ortskerns.....	11
4.2 Sanierungsziele zur Sicherung dorftypischer Grünstrukturen und öffentlich nutzbarer Grünflächen.....	12
4.3 Sanierungsziele zur Herstellung und Sicherung dorftypischer Plätze und Straßenräume .....	13

## 1. STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE UND FUNKTIONALE MÄNGEL

Gemäß § 136 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände. Dafür wurde für die Gemeinden Eresing, Windach und Finning im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogramms „Städtebauliches Entwicklungskonzept (IKEK) – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ in den Jahren 2017 bis 2019 ein gemeinsames überörtliches integriertes Entwicklungskonzept<sup>1</sup> ausgearbeitet, in dem die städtebaulichen und funktionalen Missstände dargelegt, interkommunale und kommunale Handlungsfelder festgelegt sowie Zielsetzungen abgeleitet wurden.

### 1.1 Städtebauliche Prägungen

Die Ortsmitte von Eresing liegt im historischen Altortbereich und wurde durch den Neubau des Rathauses mit neu gestaltetem Dorfplatz anstelle der alten Schule funktional gestärkt und gestalterisch aufgewertet.

Der Altortbereich weist eine Vielzahl an ortsbildprägenden Baukörpern auf und ist in seiner historisch gewachsenen Struktur noch gut wahrnehmbar. Die zahlreichen historischen Gebäude entlang der Kaspar-Ett- und der Kirchstraße, die teilweise bereits saniert wurden, entsprechen mit ihrer Anordnung, den relativ steilen Satteldächern und weiteren Merkmalen (vgl. Kap. 2.1 und IKEK, Kap. 3.1.6<sup>2</sup>) der ortstypischen Bauform. Das Satteldach mit ortstypischer Neigung wird auch von den meisten Neubauten aufgenommen.

Der öffentliche (Straßen-) Raum wird insbesondere auch durch die Gebäudestellungen und Raumkanten geprägt. Dabei stehen die Gebäude überwiegend direkt am Straßenraum oder rücken von diesem um eine Vorgartenzone ab. Zwischen Kaspar-Ett-Straße und Kirchstraße wurde, vermutlich durch zahlreiche Nachverdichtungen in der Vergangenheit, sehr dicht bebaut, während zwischen der Haupt- und der Kirchstraße angrenzend an die straßennahe Bebauung eine zusammenhängende grüne Gartenzone vorhanden ist.

### 1.2 Städtebauliche Missstände und Gefährdungen

Eresing befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 96 und zum S-Bahnhof in Geltendorf und ist damit als Wohnstandort im Umfeld des Ballungsraumes München höchst attraktiv.

Entlang der stark befahrenen Hauptstraße sind in der Vergangenheit bereits Bebauungen mit Mehrfamilienhäusern als Ersatzbauten entstanden, die nur wenig ortstypische Merkmale aufweisen. Die Hauptgebäude dieser Neuentwicklungen sind von der Straße abgerückt und die Nebengebäude / Garagen / PKW-Stellplätze an der Straße angeordnet.

Damit wirken auf den Straßenraum Nebengebäude ohne regionalen Bezug, wie z.B. Fertiggaragen, die keine prägenden Raumkanten bilden und die ursprüngliche Raumbildung geht nach und nach verloren. Dieser Trend ist auch in den anderen Bereichen des Altortes zu beobachten.

---

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

<sup>2</sup> ebenda

Aufgrund stark gestiegener Bodenpreise weisen die Neubebauungen oftmals viele Wohneinheiten auf, die mit einem hohen Stellplatzbedarf einhergehen. Dieser führt zu einer hohen, manchmal flächendeckenden Versiegelung der Grundstücke.

Auch für die Bereiche östlich der Hauptstraße werden vermehrt Bauabsichten bekannt, die zu einer verdichteten wohnbaulichen Nutzung und zu willkürlichen und wenig ortstypischen Bauformen führen könnten.

Die Attraktivität der Gemeinde Eresing ist auch dem alten Baumbestand und der Verzahnung der Siedlung mit den privaten und öffentlichen Grünflächen geschuldet. Der neu gestaltete Dorfplatz mit seinem alten Baumbestand bildet den attraktiven Mittelpunkt, hinterhalb der Gebäude schließen zumeist Gartenzonen oder, zur Landschaft hin, grüne Ortsränder an.

Zwischen der Haupt- und der Kirchstraße befindet sich eine zusammenhängende und baumbestandene Gartenzone mit hohem ökologischem und klimatischem Wert. Die klimatische Ausgleichsfunktion ist auch im Hinblick auf die verdichtete Bebauung östlich der Kirchstraße und den damit verbundenen Aufheizungseffekten sowie als möglicher Regenrückhaltebereich für Starkregenereignisse für den Altortbereich von großer Bedeutung. Nachverdichtungen und die Unterbringung der Stellplätze würden hier zu einem Verlust der Funktionen führen.

Die Gemeinde sieht sich bei Erweiterungs- und Neubauwünschen zunehmend mit einem Abweichen von der bestehenden Prägung der Baukörper, angefangen vom Abweichen der bestimmenden Raumkanten, hin zur Baukubatur und last not least zur Situierung auf dem Grundstück, konfrontiert und hat derzeit keine Handhabe, Entwicklungen innerhalb des prägenden Bereiches zu steuern.

Die gestalterischen regionaltypischen Prägungen, die zunehmen missachtet und außen vorgelassen werden, sind überwiegend folgende:

- Einfirstigen Hauptbaukörper von Wohngebäuden
- Zweigeschossigen Hauptbaukörper mit mittelsteilem Satteldach
- Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, rechteckige Grundrisse mit zu Teilen deutlich ausgeprägter Längsseite
- Raumprägende Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper.
- Sicherung der raumprägenden Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper

Abweichungen von diesen grundlegenden gestalterischen Merkmalen führen zur zunehmenden Auflösung der ortsbildtypischen Prägung. Hinzu kommen die zunehmenden Gestaltungsmängel insbesondere im Fassadenbereich die dazu führen, dass die Ortsbildprägung erheblich leidet.

Aufgrund fehlender Nutzungen und kaum mehr vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben stehen darüber hinaus auch Haupt- und Nebenbaukörper leer. Eine Reaktivierung und Neunutzung von brachliegenden Baukörpern, sowohl von Hauptbaukörpern als auch der ortsbildprägenden Baukubaturen der Nebengebäude ist von großer Bedeutung.

Um diesen baulichen Trends, die dazu führen, dass der prägende Charakter des Ortsbildes aufgeweicht und letztendlich aufgelöst wird, entgegen wirken zu können, hat sich die Gemeinde Eresing entschlossen, mit einer Sanierungssatzung, die genau die ortsbildprägen-

---

den Merkmale von baulichen Anlagen beschreibt und definiert, zukünftige bauliche Vorhaben zu steuern.

### 1.3 Funktionale Mängel und Herausforderungen

In Eresing besteht aufgrund der steigenden Bodenpreise die Gefahr von Verdrängungsprozessen von Handwerk, Kleingewerbe, Geschäften und Dienstleistungen aus dem historischen Siedlungsbereich in ortszentraler Lage zugunsten einer Wohnnutzung.

Die Gemeinde steuert dem Funktionsverlust des ortszentralen Bereiches bereits mit der Bündelung von Gemeinbedarfsangeboten im Neubau des Rathauses (anstelle der alten Schule) und der Neugestaltung des Dorfplatzes und des Straßenraumes bis zum alten Wirt entgegen.

In Eresing steht den Einwohnern mit ca. 123 m<sup>2</sup> / WE<sup>3</sup> verhältnismäßig viel Wohnfläche zur Verfügung, was vermutlich den teilweise großen älteren Einfamilien- und Bauernhäusern geschuldet ist, die teilweise nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt werden. Für Ältere und Alleinstehende bestehen mangels Angebots wenig Möglichkeiten, zu großen Wohnraum gegen kleinere und barrierefreie Wohnungen zu tauschen. Auf der anderen Seite haben Familien mit geringem und mittlerem Einkommen auf dem regulären Wohnungsmarkt kaum mehr Chancen, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Durch die hohen und stetig steigenden Baulandpreise besteht aufgrund eines fehlenden Angebots an Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen das Risiko des Verlustes einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und damit ein zunehmender Verlust der Dorfgemeinschaft. Dieser Prozess wird durch allgemeine gesellschaftliche Veränderungen verstärkt (Familienmitglieder nicht mehr am gleichen Ort, kleinere Familien, höhere Berufstätigkeit, rückläufige Bereitschaft verbindlicher ehrenamtlicher Tätigkeiten, teilweise nachlassendes Interesse von Neubürgern am Gemeinschaftsleben). Öffentliche Treffpunkte und Angebote, wie z.B. der neue Dorfplatz, können den Zusammenhalt dagegen stärken.

Funktionale Mängel bestehen auch durch die überwiegend rein verkehrstechnisch ausgebauten Erschließungsstraßen im Ortszentrum, die oft wenig Aufenthaltsqualität aufweisen. Mit der Neugestaltung des Dorfplatzes und die Einbeziehung des Straßenraums der Kaspar-Ett-Straße bis zum Wirt steuert die Gemeinde dem entgegen und trägt zu einer attraktiven Ortsmitte bei.

Die Kreisstraße LL13 (Hauptstraße) mit hohem Verkehrsaufkommen durchschneidet den Ort und bildet für Fußgänger der Siedlungsbereiche westlich der Hauptstraße eine Barriere zum Dorfzentrum / Dorfplatz.

---

<sup>3</sup> Statistik Kommunal 2020, Gemeinde Eresing, Bayerisches Landesamt für Statistik

## 2. HERLEITUNG DER LEITZIELE UND ALLGEMEINER ZIELE

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 Eresing erarbeitet<sup>4</sup>. Diese sollen als Beurteilungsgrundlage für weitere bauliche Entwicklungen im Sanierungsgebiet dienen und sind im Folgenden dargestellt.

Neben dem Erhalt des Ortsbildes, prägender Gebäude und der Siedlungs- und Grünstruktur hat die Gemeinde zum Ziel, das Gemeindeleben zu stärken. Dies erscheint vor dem Hintergrund des Zuzugsdrucks und des drohenden Wandels vom Dorf zum Wohnstandort am Rande der Metropolregion München vordringlich geboten. Um diesem strukturellen Wandel gerecht zu werden, soll neben der Stärkung der Treffpunkte auch die Gastronomie und ein angemessenes kulturelles Angebot sowie die Nahversorgung gesichert werden.

### 2.1 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
- Reaktivierung und Neunutzung von brachliegenden Baukörpern, sowohl von Hauptbaukörpern als auch der großen ortsbildprägenden Baukubaturen der Nebengebäude
- Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, rechteckige Grundrisse mit zu Teilen deutlich ausgeprägter Längsseite
- Zweigeschossige Hauptbaukörper mit mittelsteilem bis steilem Satteldach
- Sicherung der raumprägenden Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper
  - o Für den Altort von Eresing sind insbesondere auch die Gebäudestellungen prägend, die den Straßenraum räumlich definieren.
  - o In der Karte „Ziele“ für Eresing sind die bestehenden prägenden und zukünftig zu errichtenden Raumkanten dargestellt (s. Anlage 1, Plan PZ 2-2, Ziele). Diese sind zu wahren und bei Abriss und Neubebauung wieder herzustellen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Freiflächen.

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

---

<sup>4</sup> „Gemeindeverbund Eresing – Windach – Finning, Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept, FEWI 2030“, OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, 23.10.2019, Kap. 7





Abb. 1 Typische Bauform, Kaspar-Ett-Str. 7



Abb. 2 Sonderbauform, Alter Wirt

Daneben bestehen für besondere Nutzungen, wie Wirtschaft, Schule, Pfarrhaus besondere Bauformen, die sich zumeist durch ein weniger großes Längen-Breitenverhältnis des Grundrisses und besondere Dachformen (z.B. Walmdach) auszeichnen.

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



Abb. 3 Typische Bauform, Stallteil als Wohnhaus umgenutzt, Mittlere Dorfstraße 3



Abb. 4 Ehemaliges Austragshaus, Hauptstraße 16

## 2.2 Nutzungsmischung

Die Gefahr einer Entwicklung zum reinen Wohndorf ist insbesondere im S-Bahnbereich der Metropolregion München besonders groß. So ist neben den gestalterischen Zielen die dorftypische Nutzungsmischung von Landwirtschaft, Handwerk, Dienstleistung und Wohnen zu bewahren.

## 2.3 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.

## 2.4 Dörfliche Freiflächen

Der Altort von Eresing ist durch dörfliche Freiflächen geprägt. Insbesondere die Bereiche, die der Blickbeziehung auf die Kirche dienen, bzw. die Freifläche zwischen Dominikus-Zimmermann-Straße und Pflaumdorfer Straße, die ein Bodendenkmal beherbergt, sind abseits der durch Straßen erschlossenen Bereiche von Bebauung freizuhalten. Diese Freiflächen sind in der in der Karte „Ziele“ der Vorbereitenden Untersuchungen<sup>5</sup> für Eresing (s. Anlage 1, Plan PZ 2-2, Ziele) dargestellt.

Der Weiher der ehemaligen Hofmark hat für die Gemeinde eine historische Bedeutung und sollte langfristig öffentlich zugänglich sein. Dazu sollte der nordöstlich angrenzende Grünstreifen durch Baumpflanzungen aufgewertet und zum Aufenthalt hergestellt werden (z.B. Bänke).

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

Der private zusammenhängende Gartenbereich zwischen Haupt- und Kirchstraße mit hohem ökologischem und klimatischem Wert soll erhalten bleiben und als klimatische Ausgleichsfläche für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, zur Abmilderung von Aufheizungseffekten und als möglicher Rückhaltebereich bei Starkregenereignissen dienen.

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.

Die ortsbildprägenden Laubbäume sollten erhalten bleiben (s. Anlage 1, Plan PZ 2-2, Ziele, Planzeichen „Ortsbildprägende Bäume erhalten“). Müssen sie gefällt werden, sind dorftypische Laubbäume, wie Linde, Eiche, Ahorn, Walnuss oder Obstbäume nachzupflanzen.

## 2.5 Dörfliche Hausgärten

Vor und seitlich neben den Gebäuden sollten – soweit im Bestand vorhanden – offene, unbefestigte und – je nach Nutzung – begrünte Hausvorzonen (möglichst ohne Einfriedungen) belassen bleiben.

Damit der Bezug der Gebäude zum öffentlichen Raum gewahrt bleibt, sollten zu den Erschließungsstraßen und zu den dörflichen Platzbereichen keine Sichtschutzhecken und blickdichte Vorgartenzäune angelegt werden.

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

Fremdländische Koniferen sowie heimische Nadelgehölze sollten nicht gepflanzt werden.

---

<sup>5</sup> „Gemeindeverbund Eresing – Windach – Finning, Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept, FEWI 2030“, OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, 23.10.2019, Karte PZ 2-2



---

Der dörfliche Bauerngarten ist von hohem kulturhistorischem und ökologischem Wert und zeichnet sich durch die Mischung von Nutz- und Zierpflanzen (Gemüse, Sommerblumen, blühende Stauden und Sträucher) sowie oftmals durch eine streng funktionale Anlage aus. Bestehende Bauerngärten und bäuerliche Nutzgärten sind zu erhalten. Vor den Hauptgebäuden sollten, wenn es der Platz erlaubt, Neue angelegt werden.

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

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

### 3. SANIERUNGSGEBIET (GELTUNGSBEREICH DES § 144 ABS. 1 BAUGB)

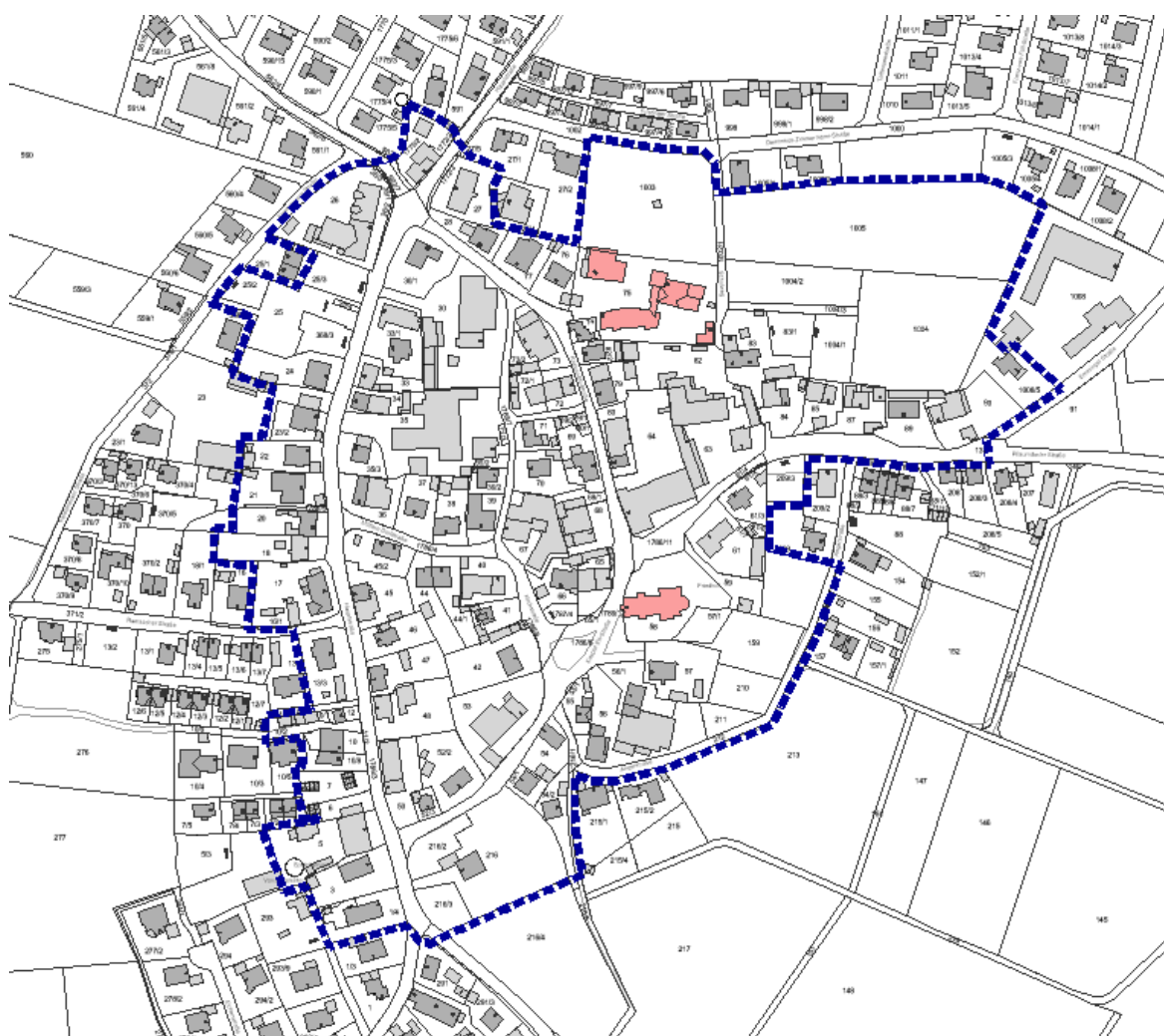


Abb. 5 Lage des Sanierungsgebietes

---

## 4. ZIELE FÜR DAS SANIERUNGSANIERUNGSGEBIET

### 4.1 Ziele zur Sicherung der baulichen Qualitäten des Ortskerns

#### Sanierungsziele Baukörper und Gebäudestellung

##### Hauptbaukörper

- Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen,
- 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 1, Plan PZ 2-2, 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), an der Hauptstraße Abrücken um max. 3 m.

##### 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.
- 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 (s. Anlage 2, Bebauungsplan „Ortskern“, Anhang – Karte 2, Dachneigungen im Bestand<sup>6</sup>), beide Seiten des Satteldachs müssen die gleiche Dachneigung haben.
- Als Dacheindeckung sollen nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun verwendet werden.

---

<sup>6</sup> Bebauungsplan „Ortskern“ (nicht rechtskräftig), Karte 2, Dachneigungen, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 23.09.2015

- 
- 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 in Kombination mit Holz,
- Nebengebäude mit großen Kubaturen (größer- gleich Hauptgebäude) in Holzbauweise mit Holzverschalung der Fassade
- Stehende, rechteckige Fensterformate mit gegliederten Fenstern
- Lochfassaden mit möglichst orthogonalem Fensterraster der Geschosse
- Seitlich angebrachte Fensterläden aus Holz, (Klapp, Dreh oder Schieberei).

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

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

- Zu Gunsten der Blickbeziehung zur Kirche sollen folgende bisher unbebaute Flächen von Bebauung freigehalten werden: Fl.-Nr. 159, 210, 211 und 213 (alle Gem. Eresing),
- Als prägende innerörtliche Grünfläche mit Aussichtspunkt sollen folgende Fl.-Nrn. von Bebauung freigehalten werden: 1004, 1004/3 und Teilflächen von 1005 und 1004/2 (alle Gem. Eresing).
- Die Fl.-Nrn. 1005 und 1004/2 sollen einzeilig an den jeweiligen Erschließungsstraßen bebaut werden (Schulweg und Dominikus-Zimmermann-Straße. Dabei soll eine Wegeverbindung von der Dominikus-Zimmermann-Straße zum Schulweg über die Fl.-Nrn. 1005 und 1004/2 angelegt werden.
- Der Weiher der ehemaligen Hofmark mit nordöstlichen und nördlichen Grünflächen soll aufgrund seiner historischen Bedeutung erhalten und gesichert werden.
- Die in der Karte „Ziele“ des IKEK (s. Anlage 1, Plan PZ 2-2, Ziele, Planzeichen „Ortsbildprägende Bäume erhalten“) 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 Anlage 3 beigefügt.

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

- Private Gartenflächen sollen weitgehend unversiegelt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölz- bzw. Baumpflanzung) begrünt werden.

- 
- Zu den Erschließungsstraßen Verwendung schlichter, transparenter Holzzäune möglichst mit senkrechter Lattung bis 1 m Höhe
  - Es sollen keine Sichtschutzhecken und blickdichte Vorgartenzäune an den öffentlichen Straßen- und Platzräumen angelegt werden.
  - Bei sonstigen privaten Freiflächen soll die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.
  - Haus- und Hofbäume sollen erhalten, bei Abgang nachgepflanzt und bei Ersatzbebauung neu gepflanzt werden.

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

- Der Dorfplatz zwischen Kaspar-Ett-Straße und Kirchstraße soll als multifunktional nutzbarer und dörflicher, durchgrünter Platz hergestellt werden. Die dort stattfindenden Feste und Nutzungen sowie das neu errichtete Kultur- und Rathaus sind dabei zu berücksichtigen.
- Die Zuwegung zum Kindergarten und zur Feuerwehr von der Kaspar-Ett-Straße aus ist zu attraktivieren und zu gestalten. Dabei ist eine einheitliche Gestaltung mit der Garagenzufahrt auf der Fl.-Nr. 76 herbeizuführen. Die Garagenzufahrt ist gestalterisch der Zuwegung zu den öffentlichen Einrichtungen unterzuordnen.