



Broschüre zur Gestaltungsfibel Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm



PFAFFENHOFEN A. D. ILM
Guter Boden für große Vorhaben

**Auftraggeber/
Herausgeber**



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
vertreten durch:
Erster Bürgermeister Thomas Herker
Hauptplatz 1 und 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Verfasser



DÖMGES ARCHITEKTEN AG
Architektur und Stadtplanung

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon + 49- (0) 941-99 206-0
Telefax + 49- (0) 941-99 206-66
info@doemges.ag
www.doemges.ag

Druck

Hofmann Druck & Verlag, Regenstauf
2014
1. Auflage - 500 Exemplare

Inhaltsverzeichnis

Editorial

1. Geltungsbereich
2. Stadträumliche Struktur
3. Einteilung in Bauquartiere
4. Allgemeine Entwicklungsziele und Generalklausel
5. Ableitung unterschiedlicher Regulierungsschärfen
6. Richtlinien
 - 6.1 Richtlinien für Bauquartier 1
 - 6.2 Richtlinien für Bauquartier 2
 - 6.3 Richtlinien für Bauquartier 3
 - 6.4 Richtlinien für Bauquartier 4
 - 6.5 Richtlinien für Bauquartier 5
 - 6.6 Richtlinien für stadtbildverträgliche Sondernutzungen im öffentlichen Raum
7. Verzeichnis der Fachbegriffe

Abbildungsverzeichnis / Quellenangabe

Editorial



Was macht Pfaffenhofen zu Pfaffenhofen? Was ist typisch für unsere Stadt und was macht sie einzigartig? Menschen, die hier leben und wirken. Geschichten, die passiert sind und erzählt werden. Düfte, Klänge, Bilder. Und natürlich das, was man unverrückbar sieht: unser Stadtbild.

Um das historische Stadtbild der Pfaffenhofener Innenstadt zu erhalten und die Identität des Stadtkerns zu bewahren, hat der Stadtrat im Jahr 2013 eine Gestaltungsfibel für fünf Bauquartiere in der Innenstadt verabschiedet. Diese Broschüre fasst wichtige Ziele und Impulse der Fibel zusammen.

Die Gestaltungsfibel ist ein praktisches Instrument für Verwaltung, Architekten und Bauherren: So können wir gemeinsam Bauprojekte in der Altstadt planen. Bauprojekte, die gleichermaßen die Wünsche der privaten Eigentümer an optimale Nutzung und die Anforderungen der Öffentlichkeit an die ästhetische Gestaltung berücksichtigen. Die Fibel dient als Diskussionsgrundlage für Bauberatungen, sie soll aber kein „Verhinderungsinstrument“ sein. Übrigens: Im Geltungsbereich der Fibel stehen privaten Eigentümern Mittel aus einem Förderprogramm von Kommune und Regierung für Sanierungen zur Verfügung.

Die Gestaltungsfibel ist ein Impulsgeber: So kann Architektur im Pfaffenhofener Stadtkern rund um den Hauptplatz als Herzstück der Stadt aussehen. Eine Architektur, die gleichermaßen die historische Identität wahrt und den Weg in eine behutsame, qualitätsvolle Moderne geht. Die Fibel setzt den Rahmen, sie schreibt aber nicht vor, wie das einzelne Gebäude auszusehen hat.

Die Gestaltungsfibel ist ein Wegweiser: So wollen wir das Stadtbild von Pfaffenhofen weiterentwickeln. Ein Stadtbild, das gleichermaßen seinen Charme und seinen Charakter wahrt und sich lebendig verändern kann. Diese Fibel setzt die Ziele für die Innenstadtentwicklung, sie schreibt aber nicht den Status quo fest oder gar eine „Museumskulisse“ vor.

Denn das macht Pfaffenhofen zu Pfaffenhofen: Wir sind eine historisch gewachsene Stadt, bei uns ist alles intakt. Und wir sind der Zukunft gewachsen durch eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Gestaltungsfibel hilft uns, dass das so bleibt.

Thomas Herker
Erster Bürgermeister

Die Gestaltungsfibel gibt den Rahmen vor für

Erhalt / Sanierung
stadtbildprägender Gebäude

Erhalt / Sanierung
stadtbildprägender Elemente

stadtbildverträgliche
Neu- und Ersatzbauten

ortsbildverträgliche
Freiflächen und Grünflächen

stadtbildverträgliche
Werbeanlagen

stadtbildverträgliche
Gestaltung von
Sondernutzungen im
öffentlichen Raum
(Außenbewirtschaftung)

... und trägt somit bei zu einer
Erhaltung des historischen
baulichen Erbes und zur
Bewahrung der Identität
und Authentizität von
Pfaffenhofen a. d. Ilm.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel umfasst den des Kommunalen Förderprogramms „Stadtgestaltung“ mit einer Größe von ca. 27,8 ha. Das Förderprogramm soll private Eigentümer bei der Sanierung von Gebäuden innerhalb des Fördergebietes finanziell unterstützen. Ein überwiegender Teil liegt außerdem im Geltungsbereich des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das Mittel für Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken, Aufwertungen des öffentlichen Raumes und Instandsetzungen/Modernisierungen von stadtbildprägenden Bauten zur Verfügung stellt. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich der Gestaltungsfibel im Sanierungsgebiet „Altstadt“ mit Satzung vom 25.07.1996.

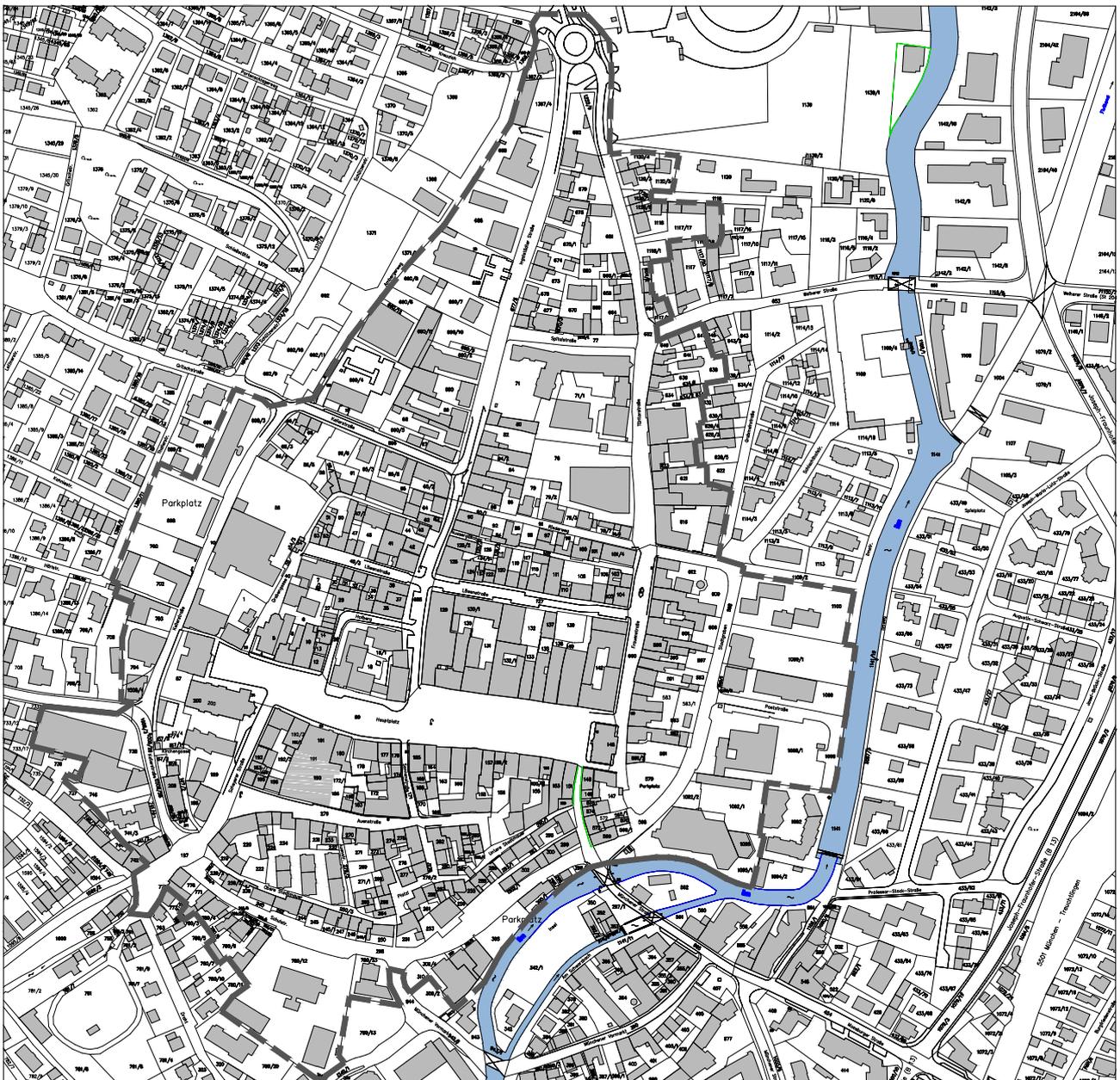


Abb.

Geltungsbereich M 1/5.000

2. Stadträumliche Struktur

Der Ursprung der Altstadt, vom mittelalterlichen Nukleus im südlichen Auenstraßenviertel ausgehend, ist in der Stadtstruktur auch heute noch gut erkennbar. Der seit dem Mittelalter bebaute Stadtteil innerhalb der Stadtmauer ist im Bereich des Hauptplatzes und im nördlich liegenden Gebiet stark durch eine spätere gründerzeitliche Bebauung geprägt. Die Fassung des Hauptplatzes ist hierbei durch eine strenge Raumbildung deutlich erkennbar. An der Außenseite der Stadtmauer setzt sich die Kleinteiligkeit fort, ebenso auf der Ostseite der Türllorstraße. Diese Bereiche waren zwar bereits im Mittelalter bebaut; sie weisen jedoch inzwischen Gebäude aus den unterschiedlichsten Bauepochen auf. Flurstücke späterer baulicher Entwicklungen fallen hierbei häufig großflächiger aus. Der Verlauf der Siedlungsaktivität ist jedoch noch erkennbar.

Innerhalb des Stadtkerns nimmt die Gebäudehöhe der Altbauten in der Regel von innen nach außen ab. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe an den Rändern des Untersuchungsgebiets. Die Spitalstraße weist jedoch ebenso wie die Türllorstraße aufgrund zahlreicher Neubauten inzwischen eine erhöhte Geschossigkeit auf.

Neben der durch Mittelalter und Gründerzeit geprägten Stadtstruktur sind stadtbildprägende Einzelgebäude ein wichtiger Faktor für die bauliche Identität der Stadt. Im Zuge der Erarbeitung der Gestaltungsfibel wurden alle als stadtbildprägend einzustufenden Gebäude ermittelt. Diese unterliegen nur zum Teil dem Denkmalschutz.

Ebenso wurden Störungen durch maßstabsstörende Bauten oder fehlende Raumkanten erhoben.



Abb. Pfaffenhofen a. d. Ilm im Jahr 1810

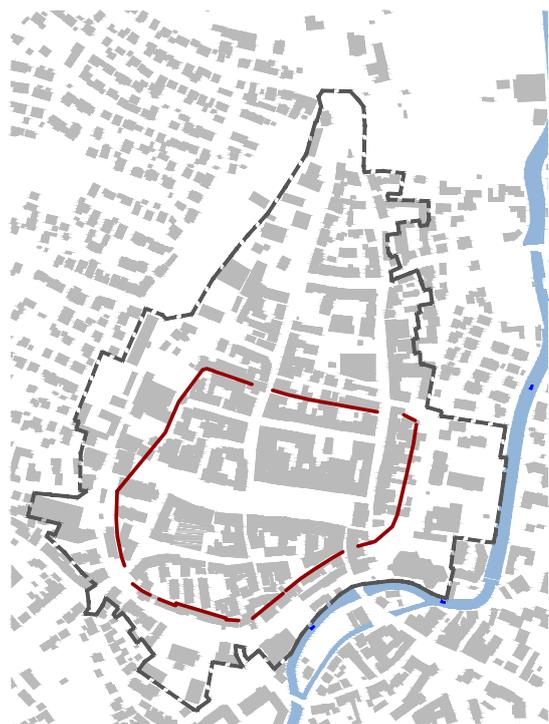


Abb. Bestandsstruktur mit dem Verlauf der ehemaligen Stadtmauer, o.M.

3. Einteilung in Bauquartiere

Hinsichtlich ihrer prägenden Epochen und historischen Entwicklung, der städtebaulichen und gestalterischen Gegebenheiten sowie der funktionalen Prägung und Nutzung konnten die folgenden Bauquartiere abgegrenzt werden:

- Bauquartier 1: Hauptplatz
- Bauquartier 2: südlicher Anschluss / Auenstraßenviertel
- Bauquartier 3: nördlicher Anschluss / Frauenstraßenquartier / Löwenstraße
- Bauquartier 4: nördliche Erweiterung / Türltorstraße / Spitalstraße / Kellerstraße
- Bauquartier 5: Außenseite Altstadtring / „Kette“ von Solitärbauten

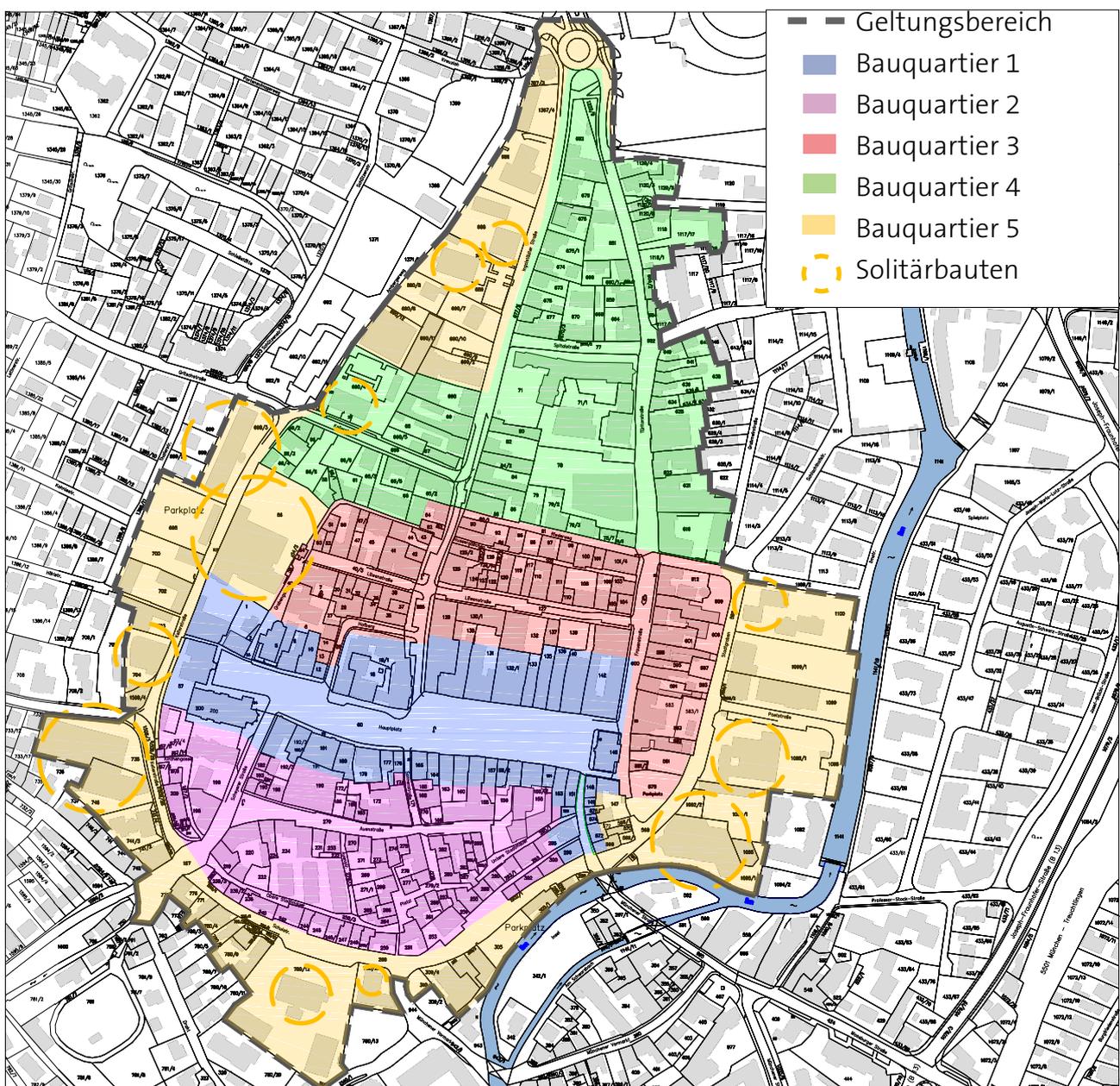


Abb.

Bauquartiere M 1/5.000

Bauquartier 1: Hauptplatz

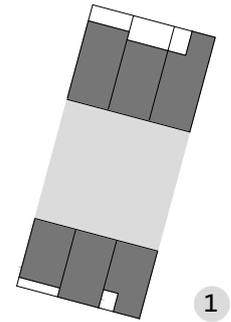
Der Hauptplatz nimmt einen besonderen Stellenwert im Stadtgefüge ein. Er ist formal durch die strengen Raumkanten der angrenzenden repräsentativen Gebäude und funktional durch seinen öffentlichen Charakter geprägt. Die Umgestaltung zur Fußgängerzone mit Marktplatz in den Jahren 2008/2009 und die Sanierung des Bestandes hat diesen Charakter positiv verstärkt.

geringer Rückraum

hoher Anteil an Überbauung

öffentlicher Raum

strenge Bauflucht



1

Bauquartier 2: südlicher Anschluss / Auenstraßenviertel

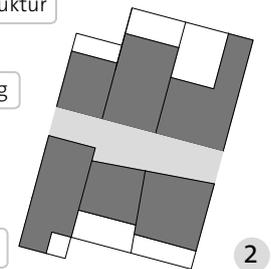
Im Bauquartier 2 wird der Siedlungsursprung der Stadt vermutet; hiermit nimmt es stadtgeschichtlich einen besonderen Stellenwert ein. Das Quartier ist durch die mittelalterliche Parzellenstruktur, enge Straßenräume und unregelmäßige Gebäudefluchten geprägt. Da sich auch spätere Ersatzbauten aus der Gründerzeit und den 50er – 70er Jahren an der historischen Parzellenstruktur orientieren, wurde der mittelalterliche Charakter bisher zum großen Teil erhalten.

unregelmäßige Parzellenstruktur

hoher Anteil an Überbauung

schmäler Straßenraum

unterbrochene Baufluchten



2

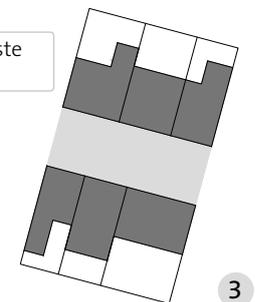
Bauquartier 3: nördlicher / östlicher Anschluss

Das Bauquartier 3 bildet teilweise den nördlichen Rückraum des Hauptplatzes und nimmt gleichermaßen die Funktionen Wohnen und Einzelhandel auf. Es ist durch seinen mittelalterlichen Grundriss mit teils gründerzeitlicher und teils moderner Bebauung eher heterogen geprägt. Der östliche Abschluss des Quartiers ist durch den Verlauf des alten Stadtgrabens definiert, dessen Freiraumzäsur zum Teil noch erkennbar ist.

teils bereits zusammengefasste Parzellen

heterogene Bebauung

klare Bauflucht



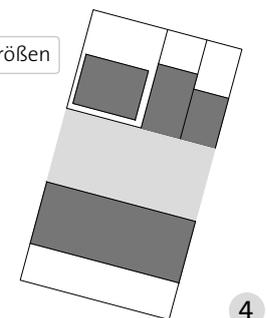
3

Bauquartier 4: nördliche Erweiterung

Das Bauquartier 4 nimmt als nördliche Erweiterung einen eher untergeordneten Rang innerhalb der Kernstadt ein. Es ist durch eine heterogene Struktur mit teils unterbrochenen Baufluchten geprägt. Bereits seit der Gründerzeit wurden Parzellengrößen verändert und Gebäude unterschiedlicher Stellung und Dimensionierung errichtet.

unterschiedliche Parzellengrößen

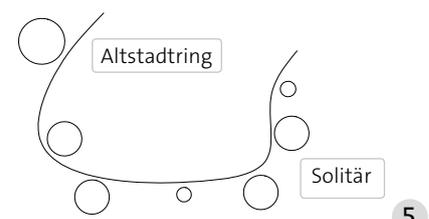
unterschiedliche Gebäudestellung und -dimension



4

Bauquartier 5: Altstadtring / Solitärbauten

Das Bauquartier 5 umfasst Bauflächen entlang des Altstadtringes um die Kernstadt. Dieser ist durch seine Rolle für die verkehrliche Erschließung der Altstadt und Aufnahme besonderer öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen geprägt. Seit der Gründerzeit haben sich hier Solitärbauten unterschiedlicher Nutzungen entlang des Ringes angesiedelt. Aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen kommt es teils zu großen Maßstabssprüngen.



5

Abb.

Skizzen zur Typisierung der Bauquartiere

4. Allgemeine Entwicklungsziele und Generalklausel

Allgemeine Entwicklungsziele und Generalklausel

Die allgemeinen Entwicklungsziele gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der Gestaltfibel. Für die einzelnen Bauquartiere werden zusätzliche Regelungen getroffen.

Alle Bauerhaltungsmaßnahmen sowie Neu- und Ersatzbauten im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel sollen sich bezüglich ihres Charakters, ihrer Dimension und ihrer Gestaltung in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Maßstab für die künftige Bewertung der Verträglichkeit eines Vorhabens ist die Bedeutung des jeweiligen Bauquartieres im städtischen Gefüge und seine zu erhaltende bzw. weiter zu entwickelnde bauliche, funktionale und gestalterische Prägung.

Ist durch die bereits eingetretene bauliche Entwicklung die historische Substanz für ein bestimmtes Flurstück nicht mehr maßstabsgebend, so haben sich Bauvorhaben an dem entstandenen Charakter des Straßenzuges oder des Bauquartiers zu orientieren.

Noch vorhandene historisch wertvolle Bauten sind besonders zu schützen; auf ihre städtebauliche Wirkung ist zu achten. Besondere architektonische Elemente und stadträumliche Akzentuierungen sind zu wahren.

Bauteile von historischem Wert, die den Charakter des Stadtbildes prägen, z.B. handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Beschläge, Skulpturen, Schilder und Inschriften sind zu erhalten.



Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

Die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel. Für die einzelnen Bauquartiere werden zusätzliche Regelungen getroffen.

Werbeanlagen sollen so gestaltet werden, dass sie nicht durch übermäßige Größe, zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung stören und sich in die Gebäudefront und das Straßenbild einpassen. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild generell beeinträchtigt, ist zu vermeiden. Gleiches gilt für die Aufstellung von Werbeständern.

Die Beleuchtung der Werbung muss blendungsfrei hergestellt werden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Historische Werbeanlagen sollten erhalten bleiben.

Unansehnliche, beschädigte oder verschmutzte Werbeanlagen müssen entfernt oder instandgesetzt werden.



5. Ableitung unterschiedlicher Regulierungsschärfen

Die verschiedenen Charakteristika und der unterschiedlich ausgeprägte Bestand an historischer Substanz haben eine differenzierte Schutzwürdigkeit und somit unterschiedliche Regulierungsschärfen in den Bauquartieren zur Folge. Die auf das Erscheinungsbild einflussnehmenden Gestaltungskriterien

- Parzelle und Stellung auf dem Grundstück,
- Kubatur und Gebäudehöhe,
- Fassade, Fenster und Material,
- besondere Elemente,
- Freiflächen und Grünanlagen,
- Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung

werden hinsichtlich der notwendigen Regulierungsschärfe unterteilt in

- hoch,
- mittel,
- gering.

Hinsichtlich der einzelnen Gestaltungskriterien werden Aussagen bezüglich

- Erhalt und Sanierung von Gebäuden,
- Neu- und Ersatzbauten,
- Freiflächen und Grünflächen,
- Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung

getroffen.



Hauptplatz

Regulierungsschärfe Bauquartier 1	
Gestaltungskriterien	Regulierung
Parzelle und Stellung auf dem Grundstück	hoch
Kubatur, Dach und Gebäudehöhe	hoch
Fassade, Fenster und Materialität	hoch
besondere Elemente	hoch
Freiflächen und Grünflächen (priv.)	irrelevant
Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung	hoch



Regulierungsschärfe Bauquartier 2	
Gestaltungskriterien	Regulierung
Parzelle und Stellung auf dem Grundstück	hoch
Kubatur, Dach und Gebäudehöhe	hoch
Fassade, Fenster und Materialität	mittel
besondere Elemente	hoch
Freiflächen und Grünflächen (priv.)	hoch
Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung	hoch



Regulierungsschärfe Bauquartier 3	
Gestaltungskriterien	Regulierung
Parzelle und Stellung auf dem Grundstück	hoch
Kubatur, Dach und Gebäudehöhe	hoch
Fassade, Fenster und Materialität	mittel
besondere Elemente	hoch
Freiflächen und Grünflächen (priv.)	hoch
Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung	mittel



Regulierungsschärfe Bauquartier 4	
Gestaltungskriterien	Regulierung
Parzelle und Stellung auf dem Grundstück	mittel
Kubatur, Dach und Gebäudehöhe	mittel
Fassade, Fenster und Materialität	gering
besondere Elemente	hoch
Freiflächen und Grünflächen (priv.)	mittel
Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung	mittel



Regulierungsschärfe Bauquartier 5	
Gestaltungskriterien	Regulierung
Parzelle und Stellung auf dem Grundstück	gering
Kubatur, Dach und Gebäudehöhe	mittel
Fassade, Fenster und Materialität	gering
besondere Elemente	hoch
Freiflächen und Grünflächen (priv.)	mittel
Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung	gering



Prägende sanierungsbedürftige Gebäude im Altstadtkern

Pfaffenhofen verfügt über architektonisch vielfältige und stadtbildprägende Bauten, die nicht unter Denkmalschutz stehen und sanierungsbedürftig sind. Ihr Erhalt stellt einen wichtigen Beitrag zur Bewahrung der historischen Identität dar. Hier besteht noch die Notwendigkeit und ein großes Potential für Sanierungsmaßnahmen.



Auenstraße 17



Auenstraße 42



Auenstraße 46



Westfassade an der Scheyerer Straße des Nebengebäudes von Hauptplatz 43



Portal am Hauptplatz, Nebengebäude Kellerstraße 12



Hauptplatz 43, Westfassade

6. Richtlinien

Anhand der vorgenommenen Bestandsanalyse hinsichtlich der historischen Entwicklung und der stadträumlichen Charakteristika wurden auf der Grundlage der festgelegten Regulierungsschärfen für die einzelnen Bauquartiere Richtlinien aufgestellt, die die Erhaltung und stadtbildverträgliche Weiterentwicklung der Altstadt sicherstellen sollen.

Um die Entscheidungsfindung über die Zulässigkeit bzw. Situationsverträglichkeit eines konkreten Sanierungs- oder Bauvorhabens zu erleichtern, wurde zur besseren Auffindbarkeit der jeweils relevanten Richtlinien systematisch nach Bauquartieren vorgegangen:

Für jedes Bauquartier werden zunächst die stadtgestalterischen Besonderheiten (Denkmalschutz und sonstige stadtbildprägende Gebäude, typische Architekturmerkmale), aber auch vorhandene (Maßstabs-) Störungen und städtebauliche Zielsetzungen genannt. Im nächsten Schritt werden jeweils die wichtigsten Richtlinien als „Handlungsanweisungen“ für Gebäudesanierungen, die Errichtung von Neu- und Ersatzbauten sowie die Gestaltung von Werbeanlagen aufgeführt und hergeleitet bzw. begründet.





Abb.

Bauquartier 1 M 1/2.000

- - - Grenze Bauquartier 1
- Ensemble Denkmalschutz
- Einzeldenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude
- maßstabstörendes Gebäude

6.1 Richtlinien für Bauquartier 1 Hauptplatz

Städtebauliche Ziele

- Erhaltung des repräsentativen Charakters
- Orientierung der Gebäude zum Platz
- Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur (öff. Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen etc.)
- Erhaltung aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägenden Gebäude sowie ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhaltung einer geschlossenen Bauflucht mit unterschiedlich gestalteten Fassaden
- bei der Sanierung von Gebäuden Bewahrung der überlieferten Gestaltung der Fassaden, um die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur zu erhalten
- bei Neubauten Schaffung angemessener und situationsverträglicher Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen
- bei Neubauten Aufgreifen historisch überlieferter Fassadengliederungen in Erdgeschoss, Regelgeschoss und Dachgeschoss
- Ermöglichen von Ladengeschäften mit zeitgemäßen Betriebs-/Nutzflächen im EG
- gestalterische Integration von Werbeanlagen

Besonderheiten

Vielzahl an Einzeldenkmälern

Weitere erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude:

- das gesamte Ensemble Hauptplatz
- sowie die Münchener Straße 1 und 6

Erhaltung / Sanierung von Gebäuden

- An den Gebäuden des Ensembles Hauptplatz sollten die vorhandene Fassaden- und Dachgestaltung bewahrt und besondere Gliederungs- und Gestaltungselemente (Gesimse, Fensterrahmen/Faschen etc.) erhalten werden.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt, Verkleidungen vermieden werden.
- Fensterteilungen sollten erhalten werden.
- Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler voneinander getrennt als selbstständige Öffnungen auszubilden.
- Markisen sind nur im EG erlaubt; sie sollten farblich auf die Fassade abgestimmt werden und nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Sie haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

Erläuterung / Begründung

Der Hauptplatz ist als Gesamtensemble geschützt. Neben der Erhaltung aller als Einzeldenkmal zu bewahrenden Bauten sind auch alle stadtbildprägenden Gebäude und Elemente zu schützen, um den besonderen Charakter des Hauptplatzes zu erhalten.

Der Hauptplatz wird geprägt durch

- die Ablesbarkeit der einzelnen Flurstücke in der Proportion der Bauten,
- die strenge Bauflucht bei wechselnder Fassadengestaltung und Giebelstellung,
- die Gliederung der Fassaden durch Putz- und Gesimsbänder,
- aufwendige Stuckverzierungen,
- die Betonung der Wandöffnungen durch Faschenausbildung und Fensterteilungen

Alle diese Elemente sollten nach historischem Vorbild erhalten bleiben.

Die Erdgeschosszonen am Hauptplatz sind durch eine gewerbliche Nutzung mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt. Um den Anforderungen an moderne Gewerbeeinheiten gerecht zu werden, können die Erdgeschosszonen mit Schaufensterflächen versehen sein. Der Erdgeschossbereich sollte nach historischem Vorbild durch eine entsprechende Fassadengliederung abgesetzt, jedoch nicht mit unpassenden Materialien (Platten) verkleidet sein. Änderungen und Erweiterungen der Grundrisse sind möglich, sofern die alte Parzellenstruktur in der Fassade am Hauptplatz ablesbar bleibt.



Abb. erhaltenswerte Erkergestaltung, Verzierungen und Fensterläden am Gebäude Hauptplatz 2



Abb. Brüstung und Verzierungen im Jugendstil am Gebäude Hauptplatz 37, ehemaliges Café Herb



Abb. Schmuckfassade mit aufwendigen Faschen und Zwerchgiebel am Gebäude Hauptplatz 16



Abb. Neubebauung Fl.Nr. 191, mit zum Hauptplatz orientierter Gebäudefront, Hauptplatz 39



Abb. Ablesbarkeit der ehemaligen Parzellierung bei durchgängiger Ladenfläche Hauptplatz / Ingolstädter Straße



Abb. schematische Fassadenansicht Bauquartier 1

Neu- und Ersatzbauten

Parzelle und Stellung auf dem Grundstück

- Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinaus reichen, sollten in den Fassaden und Dachbereichen so gestaltet werden, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt. Zur Erhaltung der den Platz prägenden Baufluchten sollte die Stellung der Gebäude auch bei Neubauten unverändert beibehalten werden.

Kubatur, Dach und Gebäudehöhe

- Das Breiten- und Höhenmaß ist an die umgebenden Gebäude anzupassen.
- Die Firsthöhe sollte nicht über die Höhe des angrenzenden Bestandes entlang des Hauptplatzes reichen.
- Die Dachgestaltung und -neigung sollte sich am überlieferten, historischen Vorbild orientieren. Bei der Errichtung von Dachgauben sollte die Breite der Einzelgaube 1,50 m nicht überschreiten. Einzelne Zwerchhäuser können breiter ausgebildet werden; sie haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sollte mindestens der Breite der Einzelgaube entsprechen. Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang sollte mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben sollten in den Fensterachsen der Fassade liegen.

Fassade, Fenster und Material

- Die Fassadengliederung von Neubauten sollte sich an der Gliederung der historischen Fassaden orientieren. Diese beinhaltet eine Unterteilung in Erdgeschosszone, Regelgeschosse und Dachgeschoss. Vordächer oder andere den Zusammenhang störende Elemente sind nicht zulässig.
- Dächer sind mit naturroten oder braunen und nicht engobierten Ziegeln zu decken.
- Die Reihung gleicher Fassaden sollte vermieden werden.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt werden, Verkleidungen sollten vermieden werden.
- Die Mauerfläche jeder Außenwand sollte gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen.
- Das Fensterformat muss senkrecht stehen. Fensterbänder sollten vermieden werden. Es sollten Fensterunterteilungen vorgenommen werden, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Schaufenster sind nur im EG zulässig.
- Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler voneinander getrennt als selbstständige Öffnung auszubilden.

- Markisen sind nur im EG erlaubt; sie sollten farblich auf die Fassade abgestimmt werden und nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Sie haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

Erläuterung / Begründung

Ersatzbauten sind auch bei zeitgemäßer Bauweise an die überlieferten historischen Proportionen und Gestaltungsabsichten des Gesamtensembles anzulehnen.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Für jedes Geschäft sind je Gebäudefront zwei Werbeanlagen gestattet.
- Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur Brüstungshöhe des Obergeschosses angebracht werden.
- Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50 cm, die Länge 2/3 der Gebäudefront betragen. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 1 m² nicht überschreiten. Ausnahmen können bei besonderer künstlerischer Gestaltung zugelassen werden. Ausleger sollten nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden.
- Fahnen als Ausleger können bei ansprechender Gestaltung zusätzlich gestattet werden; sie dürfen eine Tiefe von 1 Meter nicht überschreiten.
- Lichtwerbungen sind nur als indirekt beleuchtete, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben zulässig.
- Buchstabenblöcke, Schriftkästen und Nasenschilder sind nicht zulässig.
- Schaufenster dürfen nicht beklebt oder bemalt werden.

Erläuterung / Begründung

Werbeanlagen sollten sich in die Gestaltung der Fassade einfügen und das Stadtbild nicht durch ihre Größe, Form, Farbe oder Beleuchtung stören.



Abb. Integration der EG-Ladenfläche mit hinterleuchteter Werbeanlage in sanierter historischer Substanz, Hauptplatz 7



Abb. fassadenverträgliche Schaufenstergestaltung und Werbeschriftzug, Hauptplatz 35



Abb. neues Geschäftshaus mit gut integrierten Werbeanlagen

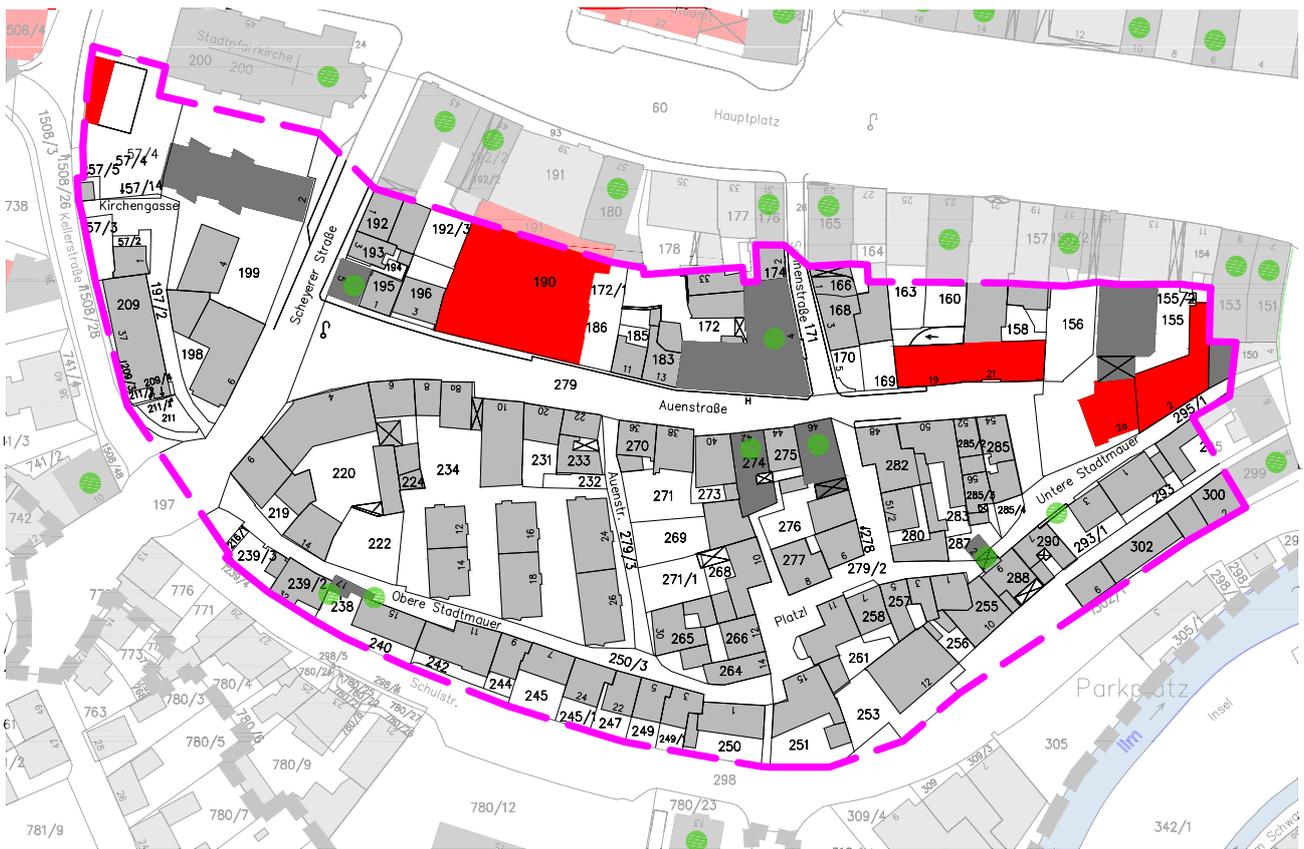


Abb.

Bauquartier 2 M 1/2.000

- - - Grenze Bauquartier 2
- Einzeldenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude
- maßstabstörendes Gebäude

6.2 Richtlinien für Bauquartier 2 Auenstraßenviertel

Städtebauliche Ziele

- Erhaltung des kleinteiligen Charakters und der mittelalterlichen, dichten Strukturen
- Erhaltung aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägenden Gebäude und ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhaltung der geschlossenen Baufluchten
- bei Neubauten Verwendung angemessener Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen
- bei Neubauten Aufgreifen städtebaulich besonderer Akzente der ehemaligen Bebauung (Giebelstand, Höhenentwicklung, Erker etc.)
- bei Neubauten ansprechende Fassadengliederung
- Attraktivierung der EG-Zonen
- gestalterische Integration von Werbeanlagen

Besonderheiten

Mehrere erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude

- Auenstraße 42, 46
- Grabengasse (Stadtmauerrest)
- Obere Stadtmauer: Stadtmauerrest, Hausnummer 17
- Platzl 2
- Scheyerer Straße 2, 5
- Sonnenstraße 4
- Untere Stadtmauer (Stadtmauerrest zwischen 3 und 7)

Erhaltung / Sanierung von Gebäuden

- Im Bauquartier sollte die überlieferte Gestaltung der Fassaden und Dächer bewahrt und die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur erhalten werden.
- An den bestehenden historischen Gebäuden im Bauquartier sollten die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen/Faschen und prägende Bauteile) erhalten werden.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt werden, Verkleidungen sollten vermieden werden.
- Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler voneinander getrennt als selbstständige Öffnung auszubilden.
- Markisen sind nur im EG erlaubt; sie sollten farblich auf die Fassade abgestimmt werden und nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Sie haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

Erläuterung / Begründung

Das Stadtbild im Bauquartier 2 ist stark durch seinen mittelalterlichen Grundriss geprägt. Dieser drückt sich unter anderem in seiner Kleinteiligkeit, dem unregelmäßigen Verlauf von Fluchten und der spezifischen Gebäudestellung aus. Neben dem erhaltenswerten Gebäudebestand aus dem Mittelalter und der Gründerzeit ist auf den Stadtgrundriss besonders Rücksicht zu nehmen. Der historische Bestand ist zum Teil sanierungsbedürftig.

Neu- und Ersatzbauten

Parzellierung und Gebäudestellung

- Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinaus reichen, sollten in den Fassaden und Dachbereichen so gestaltet werden, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt.
- Die Bauflucht und die Stellung der Baukörper sollten beibehalten werden.

Kubatur und Gebäudehöhe

- Bei Neubauten sollte die Firsthöhe nicht über die Höhe des angrenzenden Bestandes entlang der Straßenflucht reichen.
- Die Dachgestaltung und -neigung sollte sich am überlieferten historischen Vorbild orientieren.

Fassade, Fenster und Material



Abb. Bauflucht in der erneuerten Sonnenstraße



Abb. prägendes Gebäude in der Sonnenstraße



Abb. gut sanierter Flaschlturm



Abb. intaktes Gebäude mit gastronomischer Nutzung in der Auenstraße



Abb. prägnantes Gebäude an der Ecke Scheyerer Straße / Auenstraße



Abb. neues Geschäftshaus mit moderner Fassadengestaltung in der Auenstraße

- Die Fassadengliederung von Neubauten sollte sich an der Gliederung der historischen Fassaden orientieren. Vordächer oder andere den Zusammenhang störende Elemente sind nicht zulässig.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt werden, Verkleidungen sollten vermieden werden.
- Die Mauerfläche jeder Außenwand sollte gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen.
- Das Fensterformat muss senkrecht stehen. Fensterbänder sollten vermieden werden. Es sollten Fensterunterteilungen vorgenommen werden, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- Schaufenster sind nur im EG zulässig und in ihrer Gestaltung mit der Fassade abzustimmen. Ladeneingänge und Schaufenster sind, durch Pfeiler voneinander getrennt, als selbstständige Öffnung auszubilden.
- Markisen sind nur im EG erlaubt; sie sollten farblich auf die Fassade abgestimmt werden und nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Sie haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

Erläuterung / Begründung

Bei Neu- und Ersatzbauten sollte die historisch überlieferte Parzellenstruktur und Gebäudestellung ablesbar sein. Die Bauten sollten sich in den historischen Bestand einfügen. Ist der historische Bestand für ein Flurstück nicht mehr maßstabsgebend, sollte der Charakter des gesamten Straßenzuges zur Beurteilung hinzugezogen werden.

Die Firsthöhe sollte dabei nicht über die des Bestandes in der Bauflucht reichen. Bei Bebauungen, die eine Gebäudefront zum Hauptplatz und zur Auenstraße aufweisen, sollte eine entsprechende Höhenabstufung vorgenommen werden, die dem Charakter und der Funktion des jeweiligen Quartiers gerecht wird. Baulücken auf historisch bebauten Flurstücken sollten geschlossen werden.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Für jedes Geschäft sind je Gebäudefront zwei Werbeanlagen gestattet.
- Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur Brüstungshöhe des Obergeschosses angebracht werden.
- Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50 cm, die Länge 2/3 der Gebäudefront betragen. Ausleger

dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Ausnahmen können bei besonderer künstlerischer Gestaltung zugelassen werden. Ausleger sollten nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet und künstlerisch gestaltet werden.

- Lichtwerbungen sind nur als indirekt beleuchtete, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben zulässig.
- Buchstabenblöcke, Schriftkästen und Nasenschilder sind nicht zulässig.
- Schaufenster dürfen nicht großflächig (>25%) beklebt oder bemalt werden.
- Historische Werbeanlagen sind zu erhalten.

Erläuterung / Begründung

Werbeanlagen sollten sich in die Fassadengestaltung einfügen.

In den schmalen mittelalterlich geprägten Straßenräumen sollte auf eine aufdringliche Lichtwerbung verzichtet werden.

Grünanlagen und Freiflächen

- Der Verlauf des alten Stadtgrabens sollte erkennbar bleiben.
- Freiräume entlang des ehemaligen Stadtgrabens sollten als Grünfläche gestaltet werden. Dafür sind Teile des jeweiligen Grundstücks von Bebauungen freizuhalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und vorhandene raumprägende Gehölze zu erhalten.
- Die Rudimente der historischen Befestigung sollten erhalten bleiben.
- Rückwärtige Freiflächen im Bereich des ehem. Stadtgrabens sollten von weiterer Bebauung freigehalten und die Entstehung von versiegelten Pkw-Stellplatzflächen vermieden werden.

Erläuterung / Begründung

Das Bauquartier 2 wird südlich durch den ehemaligen Verlauf des Stadtgrabens begrenzt und durch Reste der Stadtmauer geprägt. Der Bereich des ehemaligen Stadtgrabens soll künftig stärker erlebbar werden.



Abb. moderne, aber unauffällige Werbeanlage in der Auenstraße



Abb. historisierender Ausleger Auenstraße / Sonnenstraße

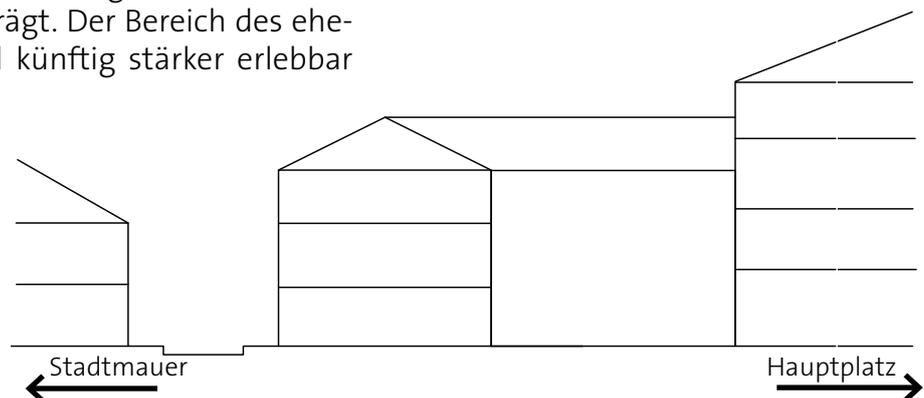


Abb. Regelschnitt Bauquartier 2 und Anschluss an Bauquartier 1



Abb.

Bauquartier 3 M 1/2.000

- - Grenze Bauquartier 3
- Einzeldenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude
- störendes Gebäude

Besonderheiten

Vielzahl an denkmalgeschützten und sonstigen stadtbildprägenden/erhaltenswerten Gebäude

- Ingolstädter Straße 8, 11, 13, 15, 21/23, 25
- Löwenstraße 3, 8, 22, 25, 29
- Frauenstraße 3, 12/14, 18, 20, 30, 34/36

6.3 Richtlinien für Bauquartier 3 nördlicher/östlicher Anschluss an den Hauptplatz

Städtebauliche Ziele

- Erhaltung des kleinteiligen Charakters (Erkennbarkeit einzelner Flurstücke)
- Erhaltung aller Baudenkmäler sowie aller ortsbildprägenden Gebäude sowie ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhaltung der geschlossenen Baufluchten
- bei Neubauten Verwendung angemessener Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen
- bei Neubauten Aufgreifen der städtebaulich besonderen Akzente (Giebelstand, Höhenentwicklung etc.)
- bei Neubauten angemessene Fassadengliederung
- im EG Ermöglichen von Ladengeschäften mit zeitgemäßen Betriebsgrößen
- gestalterische Integration von Werbeanlagen

Erhaltung / Sanierung von Gebäuden

- Im Bauquartier sollte die überlieferte Gestaltung der Fassaden und Dächer bewahrt werden und die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur erhalten werden.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt werden, Verkleidungen sollten vermieden werden.
- An den bestehenden Gebäuden im Bauquartier sollten die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen/Faschen und sonstige prägende Bauteile) erhalten werden.

Erläuterung / Begründung

Das Bauquartier 3 war innerhalb der Stadtmauer bereits im Mittelalter bebaut. Mittlerweile wurde auf den alten Parzellen die Gebäudestruktur durch spätere Bauten teils sehr heterogen überformt. Die noch vorhandenen stadtbildprägenden Bauten aus der Gründerzeit und dem Jugendstil sollten nach historischem Vorbild mit allen prägenden Elementen erhalten bleiben.

Die Erdgeschosszonen im Bauquartier 3 sind zum großen Teil durch eine gewerbliche Nutzung mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt. Um den Anforderungen an moderne Gewerbeeinheiten gerecht zu werden, können diese mit Schaufensterflächen versehen sein. Die Schaufensterflächen sollten sich jedoch in die Fassadengestaltung einfügen.



Abb. typische Bauflucht und Giebelstellung in der Ingolstädter Straße



Abb. prägendes Detail (Volute)



Abb. wichtige Blickbeziehung auf Giebel – bei Ersatzbauten sind solche stadträumlichen Zusammenhänge aufzugreifen



Abb. moderne Erdgeschosszone mit schlichtem Vordach aus Glas



Abb. einfache Fassadengestaltung in Obergeschossen



Abb. verträgliche Gestaltung einer Ladenzone mit Schaufenster, Markise und Leuchtwerbung aus Einzelbuchstaben

Neu- und Ersatzbauten

Parzelle und Stellung

- Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinaus reichen, sollten in den Fassaden und Dachbereichen so gestaltet werden, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt.
- Die Bauflucht und die Stellung der Baukörper sollte beibehalten werden.

Kubatur und Gebäudehöhe

- Bei Neubauten sollte die Firsthöhe nicht über die Höhe des angrenzenden Bestandes entlang der Straßenflucht reichen.
- Die Dachgestaltung und -neigung sollte sich am überlieferten historischen Vorbild orientieren.

Fassade, Fenster und Material

- Die Fassadengliederung von Neubauten sollte sich an der Gliederung der historischen Fassaden orientieren. Vordächer oder andere den Zusammenhang störende Elemente sind nicht zulässig.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt werden, Verkleidungen sollten vermieden werden.
- Die Mauerfläche jeder Außenwand sollte gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen.
- Das Fensterformat sollte senkrecht stehen. Fensterbänder sollten vermieden werden. Es sollten Fensterunterteilungen vorgezogen werden, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- Schaufenster sind nur im EG zulässig und in ihrer Gestaltung mit der Fassade abzustimmen. Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler voneinander getrennt als selbstständige Öffnung auszubilden.
- Markisen sind nur im EG erlaubt; sie sollten farblich auf die Fassade abgestimmt werden und nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Sie haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

Erläuterung / Begründung

Bei Neu- und Ersatzbauten sollte die historische Parzellenstruktur ablesbar sein und besondere überlieferte städtebauliche Akzentuierungen wie Giebelstellungen aufgegriffen werden. Das Schema einer „abfallenden“ Gebäudehöhe vom Hauptplatz in Richtung Norden sollte erhalten bleiben.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Für jedes Geschäft sind je Gebäudefront zwei Werbeanlagen gestattet.
- Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur Brüstungshöhe des Obergeschosses angebracht werden.
- Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50 cm, die Länge 2/3 der Gebäudefront betragen. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5m² nicht überschreiten. Ausnahmen können bei besonderer künstlerischer Gestaltung zugelassen werden. Ausleger sollten nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden.
- Fahnen als Ausleger können bei ansprechender Gestaltung zusätzlich gestattet werden; sie dürfen eine Tiefe von 1 Meter nicht überschreiten.
- Lichtwerbungen sind nur aus Einzelbuchstaben zulässig.
- Buchstabenblöcke und kastenförmige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Schaufenster dürfen nicht großflächig (>25%) beklebt oder bemalt werden.

Erläuterung / Begründung

Werbeanlagen sollten sich in die Fassadengestaltung einfügen. In den schmalen mittelalterlich geprägten Straßenräumen sollte auf eine aufdringliche Lichtwerbung verzichtet werden.

Grünanlagen und Freiflächen

- Der Verlauf des alten Stadtgrabens sollte erkennbar bleiben.
- Nicht überbaute Freiräume am ehem. Stadtgrabens sollten als Gärten gestaltet und nicht mit Nebengebäuden überbaut oder als Stellplatzflächen versiegelt werden.
- Haupt- und Nebengebäude sollten in der straßenseitigen Bauflucht eine Einheit bilden.

Erläuterung / Begründung

Der Verlauf des alten Stadtgrabens sollte im Freiraum erkennbar und stärker erlebbar sein.



Abb. hinterleuchteter Ausleger



Abb. modernes Nasenschild, indirekt beleuchtet



Abb. schematische Fassadenansicht Bauquartier 3



Abb.

Bauquartier 4 M 1/2.000

- - - Grenze Bauquartier 4
- Einzeldenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude
- maßstabstörendes Gebäude

6.4 Richtlinien für Bauquartier 4 nördliche Erweiterung

Städtebauliche Ziele

- Erhaltung der gründerzeitlichen Strukturen mit freistehender Bebauung
- Erhaltung aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägender Gebäude und ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhaltung der nach Norden abfallenden Höhe entlang der Türletorstraße
- bei Neuplanung Verwendung verträglicher Gebäudekubaturen und Fassadengliederungen
- im EG Ermöglichen von Ladengeschäften mit zeitgemäßen Betriebsgrößen
- gestalterische Integration von Werbeanlagen
- bei Neubebauungen nach großflächigeren Abrissen Aufgreifen der vorherrschenden Bauflucht und ehemaligen Parzellenstruktur

Besonderheiten

vereinzelt denkmalgeschützte und sonstige stadtbildprägende / erhaltenswerte Gebäude

- Ingolstädter Straße 20, 22, 28 (alter Flügel), 35, 42
- Kellersstraße 6
- Türletorstraße 31 (Hofanlage), 32
- Riederweg 3

Erhaltung / Sanierung von Gebäuden

An den bestehenden historischen Gebäuden im Bauquartier sollten die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen/Faschen und prägende Bauteile) erhalten werden.

Erläuterung / Begründung

Das Bauquartier 4 weist eine heterogene Gestalt der einzelnen Straßenzüge mit Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen auf. Erhaltenswert sind einzelne prägende Gründerzeitbauten und ihre architektonischen Elemente sowie historische Hofanlagen.

Neu- und Ersatzbauten

Parzelle und Stellung

- Die Bauflucht und die Stellung der Baukörper sollten beibehalten werden.

Kubatur und Gebäudehöhe

- Bei Neubauten sollte die Firsthöhe nicht über die Höhe des angrenzenden Bestandes entlang der Straßenflucht reichen.
- Neubauten sollten sich in den Proportionen und in der Gliederung in das Straßenbild einfügen.

Fassade, Fenster und Material

- Die Mauerfläche jeder Außenwand sollte gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen.
- Das Fensterformat sollte senkrecht stehen. Fensterbänder sind zu vermeiden.

Erläuterung / Begründung

Die Gebäudehöhe entlang der Türlltorstraße fällt vom Stadtzentrum nach Norden ab; dies sollte bei neuen Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

In einigen Straßen ist die ursprüngliche spannungsvolle Kleinteiligkeit nicht mehr erkennbar und es ist eine Reihung gleichförmiger Fassaden entstanden. Nach vorher erfolgten großflächigen Abrissen sollten im Rahmen einer „Stadtrepatur“ die räumlichen Kanten wieder hergestellt und hierbei die ehemaligen Parzellenstrukturen wieder aufgegriffen werden.



Abb. Volutengiebel Ingolstädter Straße 35



Abb. freistehendes gründerzeitliches Stadthaus, Ingolstädter Straße 42



Abb. Fassade des Vermessungsamtes Kellerstraße 6



Abb. neue Bebauung mit Erkerbildung und geteilten, hochformatigen Fenstern in der Türlltorstraße



Abb. moderne repräsentative Geschäftsbebauung in der Türlltorstraße



Abb. Supermarkt in der Türlltorstraße, straßenseitig kleinteilig angepasst



Abb. typische ältere Wohn- und Geschäftsbebauung in der Ingolstädter Straße mit gut integrierten Werbeanlagen

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Für jedes Geschäft sind je Gebäudefront zwei Werbeanlagen gestattet.
- Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur Brüstungshöhe des Obergeschosses angebracht werden.
- Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50 cm, die Länge 2/3 der Gebäudefront betragen. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Ausnahmen können bei besonderer künstlerischer Gestaltung zugelassen werden. Ausleger sollten nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden.
- Lichtwerbungen sind nur aus Einzelbuchstaben zulässig.
- Buchstabenblöcke und kastenförmige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Schaufenster dürfen nicht großflächig (>25%) beklebt oder bemalt werden.

Erläuterung / Begründung

Das Bauquartier ist noch in weiten Teilen durch kleinteilige Bau- und Parzellenstrukturen mit älterer Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. In diesen Bereichen dürfen die Gebäude und Straßenräume nicht durch aggressive und großflächige Werbung gestört werden

Grünanlagen und Freiflächen

- Vorhandene private Gärten und Grünanlagen sind mit ihrem Baumbestand möglichst zu erhalten.
- Großflächig versiegelte Freiflächen (insbesondere Stellplatzflächen) sind durch Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen besser in das Quartier einzubinden.
- Die neue Entstehung versiegelter Stellplatzflächen ist zu vermeiden.

Erläuterung / Begründung

Das Bauquartier ist in Teilen noch stark durch rückwärtige Gärten und größere private Grünanlagen (Altenheim Spitalstraße) geprägt. Dieser Charakter ist zu erhalten und zu stärken.

Die vor allem im Umfeld öffentlicher Einrichtungen und größerer Einzelhandelsbetriebe entstandenen Stellplatzflächen stellen diesbezüglich Störungen dar, die durch Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden sollten.

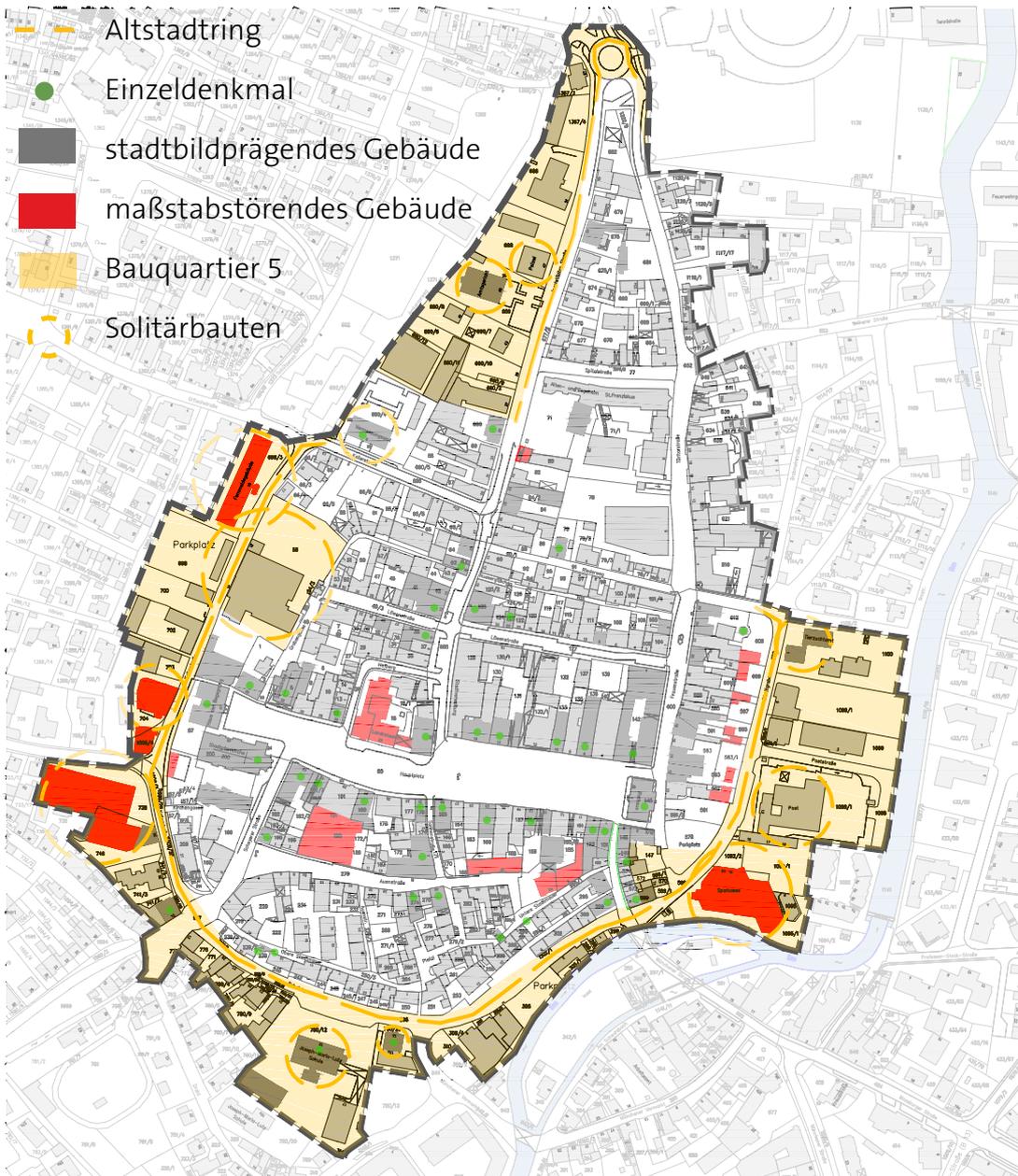


Abb.

Bauquartier 5 o.M.

6.5 Richtlinien für Bauquartier 5 Altstadtring

Städtebauliche Ziele

- Erhaltung der Baudenkmäler und stadtbildprägenden Gebäude sowie ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhaltung wichtiger Blickbeziehungen zur Kernstadt
- städtebauliche Integration von Stellplatzflächen
- Verwendung angemessener und situationsverträglicher Gebäudekubaturen und -höhen
- bei Auslagerung standortungeeigneter Nutzungen (Wieder-) Herstellung einer quartiersverträglichen Nutzungs- und Baustruktur (Stadtrenatur)

Besonderheiten

einzelne denkmalgeschützte und sonstige stadtbildprägende / erhaltenswerte Gebäude

- Ingolstädter Straße 45
- Kellerstraße 36
- Scheyerer Straße 10
- Schulstraße 13, 15
- Stadtgraben 1



Abb. erhaltenswertes Gebäude
Kellerstraße 36

Erhaltung / Sanierung von Gebäuden

- Die bestehenden solitären denkmalgeschützten und sonstigen stadtbildprägenden Gebäude im Bauquartier sind in ihrer baulichen und gestalterischen Prägung und mit ihren besonderen Gliederungselementen (Gesimse, Fensterrahmen und sonstige prägende Bauteile) zu erhalten.

Erläuterungen / Begründung

Das Bauquartier 5 beinhaltet Bauflächen am Altstadtring um den Stadtkern von Pfaffenhofen a. d. Ilm. Dieser Ring dient der verkehrlichen Erschließung der Innenstadt und nimmt unterschiedliche öffentliche und privatwirtschaftliche Nutzungen wie die Joseph-Maria-Lutz-Schule, das Amtsgericht, die Polizei, das Fernmeldeamt, die Urbanus-Brauerei, die Post und den Hauptsitz der Sparkasse in Solitärbauten auf.

Die Baustruktur im Bauquartier ist dadurch sehr heterogen. Sie wird von einzelnen stadtbildprägenden historischen Bauten geprägt, die in ihrer Gestaltung durchweg zu erhalten sind, aber auch von modernen Geschäftsbauten sehr unterschiedlicher Ausdruckskraft und Qualität. Von einigen Punkten des Altstadtrings aus sind wichtige Blickbeziehungen zum Hauptplatz gegeben, die bewahrt werden sollten.



Abb. Amtsgericht
Ingolstädter Straße 45



Abb. solitäres Schulgebäude, Schulstraße 15

Neu- und Ersatzbauten

Kubatur und Gebäudehöhe

- Neu- und Ersatzbauten sollten sich in ihrer Eigenart, Proportion und Gliederung in die Umgebung und das Straßenbild einfügen.
- Bei einer neuen Parzellierung ist die Struktur und Größe der Umgebung aufzugreifen.
- Bei Neubauten sollte die Firsthöhe nicht über die Höhe des angrenzenden Bestandes entlang der Straßenflucht reichen.

Erläuterungen / Begründung

Im Bauquartier befinden sich am „Altstadtring“ einzelne gewerbliche Nutzungen mit Betriebsgebäuden, die in ihrer Dimensionierung und Proportionierung häufig im Konflikt mit unmittelbar angrenzenden deutlich kleinteiligeren Strukturen stehen.

Nach Auslagerung der gewerblichen Nutzung besteht gegebenenfalls im Einzelfall die Möglichkeit, im Rahmen einer Neubebauung Nutzung und Baustruktur der direkten Umgebung aufzugreifen, wobei die Lage an der Haupteerschließungsstraße der Kernstadt zu berücksichtigen ist.

Aber auch bei der Errichtung eines neuen „Solitärs“ bestehen in der Regel Möglichkeiten, angemessen auf die bauliche Struktur der Umgebung zu reagieren.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Mehrgeschossige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Lichtwerbungen sind nur aus Einzelbuchstaben zulässig. Buchstabenblöcke und kastenförmige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Erläuterung / Begründung

Der Straßenraum und angrenzende Quartiere sollen nicht durch aggressive und großflächige Werbung gestört werden.

Grünanlagen und Freiflächen

- Freiflächen sollten stadtbildverträglich und möglichst unversiegelt gestaltet werden.
- Wichtige Blickbeziehungen sollten erhalten werden.
- Der Abriss von Gebäuden und eine Nutzung der Freifläche als Stellplatzfläche ist zu vermeiden.
- Freigelegte, aber historisch bebaute Flurstücke sollten in stadtbildverträglicher Form wieder bebaut werden.

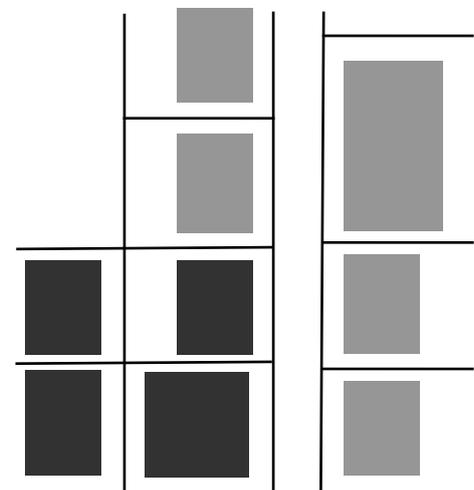
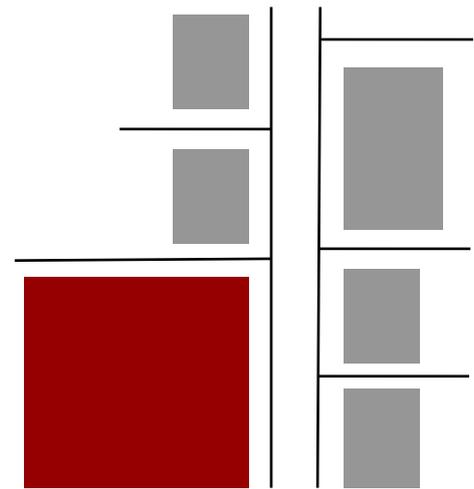


Abb. Wiederherstellung quartiersverträglicher Baustruktur nach Auslagerung quartiersfremder Nutzung

6.6 Richtlinien für eine stadtbildverträgliche Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum

Neben baulichen Anlagen wird die Gestaltung des öffentlichen Raumes auch durch Ausstattungen (Möblierungen) im Rahmen privater Sondernutzungen (u.a. Außengastronomie) geprägt. Dazu zählen zum Beispiel Warenauslagen, Werbeaufsteller, Tische, Stühle, Sonnenschirme etc. Diese Sondernutzungen aus privatwirtschaftlichen Erwägungen spiegeln die Funktionsfähigkeit der Stadt wider und können eine Bereicherung für das urbane Leben sein. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Gestaltung für den jeweiligen Ort angemessen ist.

Der öffentliche Raum dient der Allgemeinheit und sollte über ausreichend Platz für eine „Bespielung“ und barrierefreie Durchwegung verfügen. Dazu sind ausreichend breite Zonen für den Fußgängerverkehr freizuhalten. Zur Sicherstellung der grundlegenden Anforderungen hat die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm bereits Beschlüsse zur Nutzung des Oberen und Unteren Hauptplatzes durch private Anlieger gefasst. Diese können durch detaillierte Richtlinien bezüglich der Gestaltung erweitert und konkretisiert werden.

Mit der Anwendung dieser Richtlinien bei der Vergabe von Sondernutzungserlaubnissen soll der Anspruch der Geschäftstreibenden nach Werbung und Bewirtschaftung berücksichtigt und zugleich eine gestalterisch hochwertige Entwicklung der Altstadtquartiere gefördert werden.

Im Folgenden werden allgemeine Anforderungen für die Bauquartiere 1 – 5 sowie besondere Anforderungen für die Bauquartiere 1 – 3 formuliert.

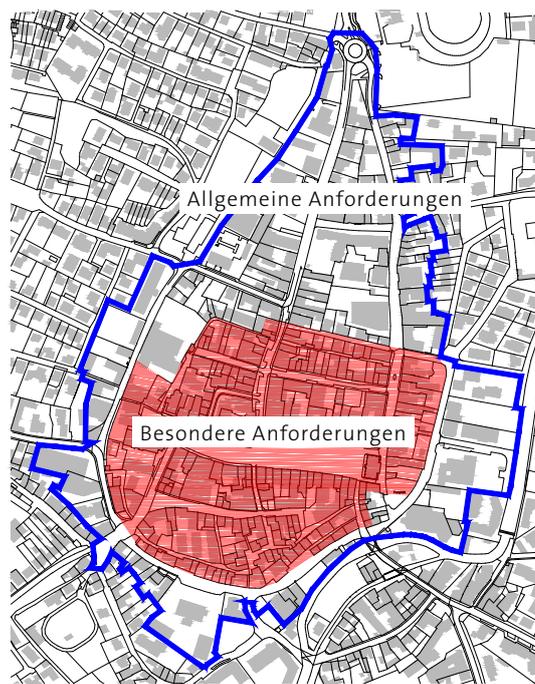


Abb. Geltungsbereich der Richtlinie zur stadtbildverträglichen Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum

Abb. Freisitz am Hauptplatz in Pfaffenhofen a. d. Ilm





Abb. Beispiel für verträgliches Maß an Kleiderständern vor einem Modegeschäft in Regensburg



Abb. Warenauslage eines Blumenladens in Regensburg



Abb. Ladenvorzone mit Kundenstopper und Pflanzkübeln in Regensburg

Warenauslagen

Als Warenauslagen gelten alle auf dem Boden stehenden oder hängenden Elemente, die dem Verkauf oder der Präsentation von Waren dienen (Vitrinen, Markttische, Warenkörbe, Kleiderständer, Paletten usw.).

Allgemeine Anforderungen

- Pro Einzelhandelsbetrieb sind nur zwei Typen von Warenauslagen zulässig. Sie sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- Grelle Farbtöne und zu starke Kontraste bei der Gestaltung der Warenauslagen sind nicht zulässig.
- Für die Aufstellung der Warenauslagen darf nur die Fläche im Verlauf der Straßenfront des zugehörigen Geschäftes in Anspruch genommen werden. Es darf nicht mehr als 50 % der Geschäftsfront verstellt werden.
- Eine Präsentation auf dem Boden, an der Fassade oder im Luftraum ist nur von Blumen, Obst und Gemüse zulässig.

Besondere Anforderungen

- Die notwendigen Konstruktionen der Warenauslagen sind in Holz oder Metall auszuführen; Paletten, Kartons und sonstige Transportbehälter sind nicht zulässig.
- Kinderspielgeräte sind nicht zulässig.

Werbeständer

Zu den Werbeständern zählen alle Tafeln, Aufsteller/Kundenstopper, Prospektständer und Werbefahnen (Beachflags).

Allgemeine Anforderungen

- Pro Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieb ist nur ein Werbeständer zulässig.
- Der Werbeständer darf nur in unmittelbarer Nähe der Stätte der Leistung aufgestellt werden.
- Die maximale Größe beschränkt sich auf die Aufnahme von DIN A1 Formaten, zusätzliche Aufsätze sind nicht zulässig.
- Bewegliche oder sich drehende Elemente sind nicht zulässig.

Besondere Anforderungen

- Werbeständer sind nur für Geschäfte zulässig, die keine Warenauslagen beantragt haben, beispielsweise gastronomische Betriebe, Bäckereien, Metzgereien und Dienstleistungsbetriebe. Tafeln mit handschriftlich beworbenen Tagesangeboten sind zulässig.

Gastronomiemöblierung

Als Möblierung gelten alle für die gastronomische Außenbewirtschaftung notwendigen Elemente wie Tische, Stühle, Bänke und Theken.

Allgemeine Anforderungen

- Je Gastronomiebetrieb sollen alle Möblierungselemente in Formensprache, Material und Farbe einheitlich gestaltet sein.
- Die tragenden Teile sind als schlanke Metall- oder Holzkonstruktion auszuführen; hochwertige Kunststoffkonstruktionen können zugelassen werden.
- Monoblock-Kunststoffmöbel sind nicht zulässig. Reine Kunststoffmöbel sind nur zulässig, wenn eine gestalterische Absicht erkennbar ist und sie dem Stadtbild angemessen erscheinen.
- Grelle Farben oder zu starke Kontraste sind nicht zulässig.
- Als Wetterschutz sind ausschließlich Sonnenschirme und Markisen zulässig, wie sie in diesen Richtlinien und den Richtlinien der einzelnen Bauquartiere festgesetzt sind.
- Sämtliche Möblierungen sind nach Saisonende von den Freisitzflächen zu entfernen.

Schirme

Zur Beschattung von Warenauslagen und Freisitzen sind neben Markisen (siehe Richtlinien Fenster, Farbe, Material) Sonnenschirme zulässig.

Allgemeine Anforderungen

- Schirme müssen mit einfarbigem Textilmaterial in nicht greller Farbgebung (zum Beispiel cremeweiß, terrakotta, dunkelgrün oder bordeauxrot) bespannt sein, die Gestaltung ist mit vorhandenen Markisen und Möblierungen abzustimmen.
- Großflächenschirme mit einem Durchmesser von mehr als 4 Metern sind nicht zulässig.
- Eine dezente Werbung am unteren Abschluss (Volant) kann zugelassen werden.
- Um das Entstehen von flächenhaften Überdachungen zu vermeiden, ist ein Mindestabstand von 40 cm zwischen den Schirmen einzuhalten.

Besondere Anforderungen

- Ampelschirme sind nicht zulässig.
- Es sind nur Werbeaufdrucke zur Angabe des Gaststättennamens zulässig.



Abb. Freisitz mit Holzmöbeln in Pfaffenhofen a. d. Ilm am Hauptplatz



Abb. Freisitz mit Abschirmung in der Ingolstädter Straße, Pfaffenhofen a. d. Ilm



Abb. Freisitz mit cremefarbenen Schirmen, Altstadt Regensburg



Abb. Pflanzkübel zur Auflockerung des Straßenraumes (einheitliche Farbgebung) in Regensburg



Abb. Begrünungselemente vor einem Einzelhandelsgeschäft in Regensburg

Einfriedungen und Begrünungselemente

Durch Einfriedungen zur Abschirmung von Freisitzen wird der öffentliche Raum oftmals eingeeengt und optisch in Teilflächen zergliedert; darüber hinaus werden unerwünschte Barriere-Wirkungen geschaffen. Diese Einfriedungen sollten nur im Ausnahmefall zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit zugelassen werden. Begrünungselemente, die der Auflockerung und Aufwertung des Straßenraumes dienen, sind hingegen wünschenswert.

Allgemeine Anforderungen

- Begrünungselemente müssen einheitlich und aus qualitativem Material gestaltet sein.
- Einfriedungen mit Pflanzkübeln sind nur zulässig, wenn die Offenheit des Straßenraumes erlebbar bleibt.
- Zur Begrünung dürfen einheitliche Pflanzgefäße (an Freisitzen mit einem Mindestabstand von 1,50 Meter) eingesetzt werden.
- Die Pflanzhöhe darf 1,50 Meter nicht überschreiten.
- Zäune oder heckenartige Anordnungen sind nicht erlaubt; in Ausnahmefällen können diese Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit zugelassen werden, wenn die Sondernutzungsfläche an eine Einfahrt oder Fahrbahn grenzt; die Einfriedung darf nicht blickdicht sein und darf keine Werbung tragen.

Besondere Anforderungen

- Es dürfen keine Einfriedungen verwendet werden, die den Straßenraum verstellen und die Durchlässigkeit behindern.

Bodenbeläge

Durch die Verwendung von Bodenbelägen (z.B. Teppiche, Matten, Folien, Podeste etc.) werden Flächen aus dem einheitlichen Charakter des Straßenraumes heraus genommen, was in vielen Fällen zu einer Störung des gestalterischen Erscheinungsbildes führt.

Allgemeine Anforderungen

- Bodenbeläge sind nicht zulässig.
- In Ausnahmefällen können zu besonderen Anlässen temporäre Bodenbeläge zugelassen werden.



Abb. Privat initiierte Fahrradständer stellen häufig „Felgenkiller“ dar und sind abzulehnen.

Fahrradständer

Grundsätzlich ist das Aufstellen von Fahrradständern als öffentliche Aufgabe anzusehen. Sollte es einen zusätzlichen Bedarf geben, so können Fahrradständer aus privater Hand aufgestellt werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und funktionalen Mindeststandards entsprechen.

Allgemeine Anforderungen

- Private Fahrradständer sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn ein offensichtlicher Mangel an Abstellanlagen in der Umgebung herrscht.
- Private Fahrradständer haben sich in ihrer Gestaltung an der vorhandenen Stadtmöblierung und insbesondere an den ansonsten von öffentlicher Seite geschaffenen Abstellanlagen zu orientieren und dürfen nur in Metallfarbe oder anthrazit ausgeführt sein. Anlehnbügel sind hierbei zu bevorzugen, „Felgenkiller“ sind zu vermeiden.
- Fahrradständer dürfen nicht als zusätzliche Werbefläche angelegt sein; eine dezente Eigenwerbung ist zulässig.

Abb. Die in Pfaffenhofen a. d. Ilm am Hauptplatz verwendeten Anlehnbügel aus Edelstahl sollten in der gesamten Innenstadt im öffentlichen Raum verwendet werden. Bei ausreichendem Achsabstand (1,20 m) sind sie beidseitig und somit wirtschaftlich zu nutzen.



7. Verzeichnis der Fachbegriffe

Ampelschirm	Sonnenschirm ohne Mittelmast, bei dem die Bespannung an einem dezentralen Mast oder Ständer hängt.
engobierte Ziegel	Ziegel, auf denen vor dem Brand eine mineralische Tonschlämme aufgebracht wird, die zu einer matten bis mattglänzenden Oberfläche in verschiedenen Farben führt
Fasche	ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen/Rahmen um Fenster oder Türen
Gebäudekubatur	Volumen eines Bauwerks, beschreibt in der Architektur die Form eines Baukörpers
Gesims	horizontales Bauteil zur Gliederung der Fassade
Monoblock-Kunststoffstuhl	aus einem Stück gegossener, häufig stapelbarer Stuhl
Nasenschild	Werbeschild, das rechtwinklig an der Hauswand verankert wird und wie eine Nase aus dem Gesicht vom Haus in den Straßenraum ragt
Ortgang	seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel; Dachrand der Traufe und First verbindet
Volant	angenähter Besatz z.B. bei Sonnenschirmen
Zwerchhaus	ein- oder mehrgeschossiger Aufbau eines geneigten Daches mit Giebel und eigenem Dach

Abbildungen

Alle Pläne und Fotos: Dömges Architekten AG,
im Übrigen:

Foto im Titelbild rechts oben: Elisabeth Steinbüchler

Abb. Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Jahr 1810, S. 7
Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Plangrundlage: Digitale Flurkarte, Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“