



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Gestaltungsfibel



Auftraggeber
Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

 **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

Regensburg / Pfaffenhofen a.d. Ilm,
11. November 2013
letzte geänderte Fassung vom 13.03.2014

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Planungsumgriff und Rahmenbedingungen	5
1.3 Arbeitsmethodik	6
2. Bestandsanalyse Geltungsbereich	7
2.1 Historische Entwicklung	7
2.2 Bestandsstruktur	9
2.3 Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude	10
2.4 Einzelhandelskonzept	12
2.5 Ableitung der Bauquartiere	14
3. Stadtbild und Typisierung der Bauquartiere	15
3.1 Bauquartier 1	16
3.2 Bauquartier 2	17
3.3 Bauquartier 3	18
3.4 Bauquartier 4	19
3.5 Bauquartier 5	20
4. Allgemeine Entwicklungsziele und Anforderungen	21
5. Richtlinien	23
5.1 Richtlinien für Bauquartier 1	23
5.2 Richtlinien für Bauquartier 2	27
5.3 Richtlinien für Bauquartier 3	31
5.4 Richtlinien für Bauquartier 4	33
5.5 Richtlinien für Bauquartier 5	37
5.6 Richtlinien für eine stadtbildverträgliche Sondernutzung im öffentlichen Raum	40
Verwendete Unterlagen, Abbildungsverzeichnis	44

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat die Erstellung einer Gestaltungsfibel für die Stadtquartiere innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes beauftragt. Die Inhalte dieser Gestaltungsfibel sollen künftige in erster Linie als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Stadtbildverträglichkeit privater Baumaßnahmen (Sanierungen, Neu-/ Ersatzbauten) dienen.

Dabei sollen auch die Ziele der Innenstadtentwicklung und die Anforderungen des Einzelhandels nach ausreichend großen Flächen und der Werbebedarf berücksichtigt werden. Daher werden unter anderem die Auswirkungen großer Ladenflächen und die Auswirkung des Bedarfs an Schaufensterflächen sowie an Werbeanlagen auf die Fassadengestaltung umfassend thematisiert.

Als grundlegendes Ziel der Fibel wird angesehen, für die jeweiligen Quartiere den als verträglich anzusehenden und weiterzuentwickelnden gestalterischen Rahmen festzulegen. Die Gestaltfibel kann auch als Grundlage künftiger gestalterischer Festsetzungen in Bebauungsplänen dienen.



Abb.

Fassaden am Hauptplatz

1.2 Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Gestaltfibel umfasst den Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms „Stadtgestaltung“ mit einer Größe von ca. 27,8 ha.

Förderprogramm „Stadtgestaltung“

Das kommunale Förderprogramm soll private Eigentümer bei der Sanierung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs finanziell unterstützen.

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Ein überwiegender Teil des Geltungsbereichs der Gestaltfibel liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, welches Mittel für Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken, Aufwertungen des öffentlichen Raumes und Instandsetzungen/Modernisierungen von stadtbildprägenden Bauten zur Verfügung stellt.

Sanierungsgebiet

Der Planungsumgriff liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ mit Satzung vom 25.07.1996.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt. Teil I lag für die Erarbeitung der Gestaltfibel mit dem Stand März 2012 vor, Teil II mit der Veröffentlichung vom 26. November 2012.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008, welches Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Innenstadtlagen enthält.



Abb.

Geltungsbereich M 1/5.000

1.3 Arbeitsmethodik

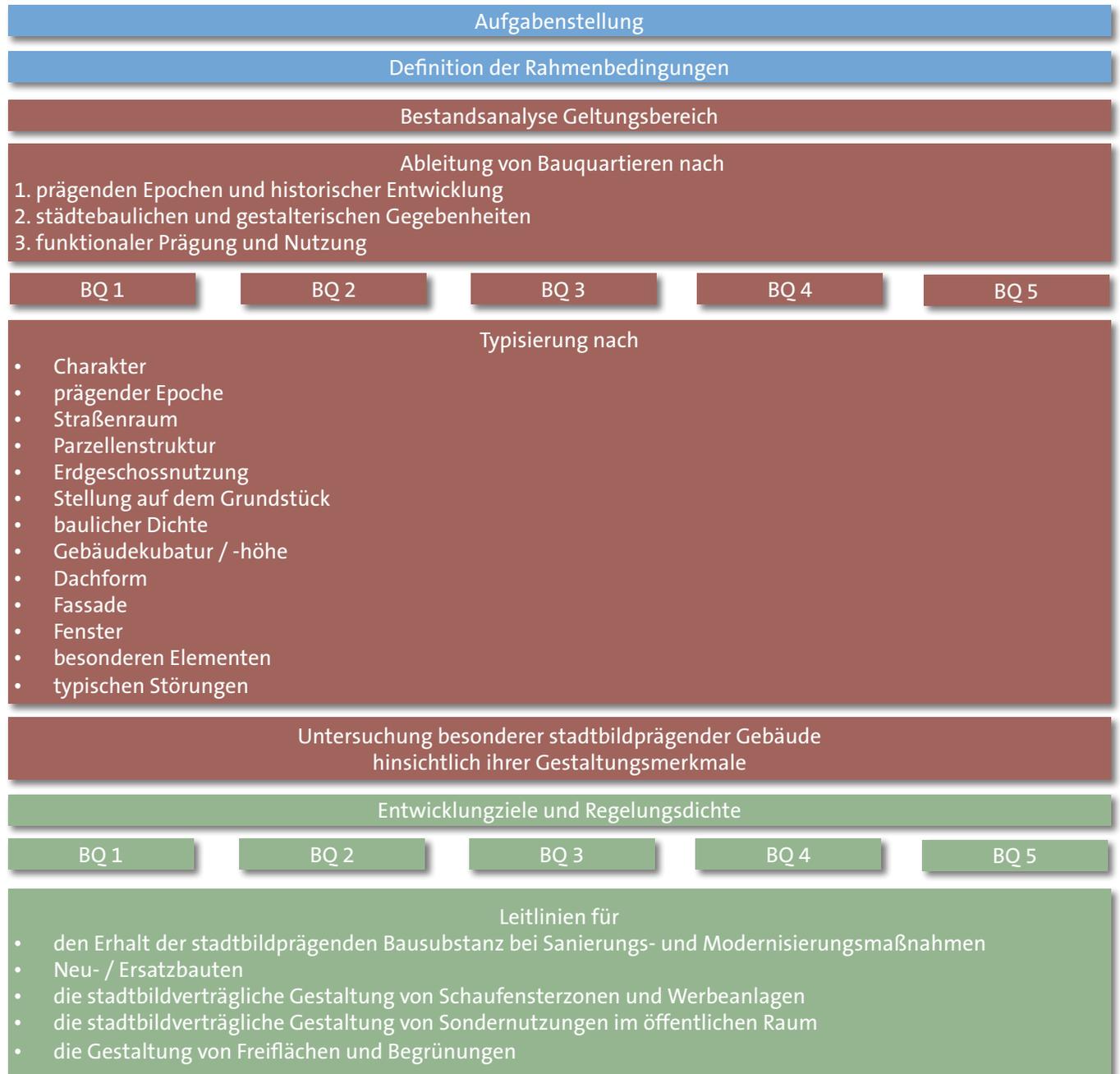
Erster Arbeitsschritt ist die Abgrenzung der Aufgabenstellung bezüglich des Umgriffes und der Zielsetzungen der Gestaltfibel sowie die Definition der Rahmenbedingungen. Dazu zählen vorhandene Programme, Konzepte und Planungen, die den Altstadtbereich von Pfaffenhofen a.d. Ilm betreffen sowie rechtliche Gegebenheiten.

In einem zweiten Schritt werden im Rahmen einer Bestandsanalyse die tatsächlichen Gegebenheiten in der Umgriffsfläche untersucht.

Daraufhin erfolgt eine Ableitung unterschiedlicher Bauquartiere sowie deren Typisierung nach baulichen und funktionalen Merkmalen. Stadtbildprägende Gebäude werden im Einzelfall gesondert untersucht.

Nach der Untersuchung des Bestandes und Festlegung der Bauquartiere können Entwicklungsziele und Regulierungsdichten für die einzelnen Bauquartiere aufgestellt werden.

Im Ergebnis sollen Leitlinien entstehen, die eine Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Planungen im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel geben. Sie enthalten Angaben zum Erhalt von Bauten ebenso wie zu Neu- und Ersatzbauten, aber auch zu Werbeanlagen.



2.1 Historische Entwicklung

Beginn

Um 1190 soll Ludwig der Kelheimer am Zusammenfluss von Ilm und Gerolsbach den Markt Pfaffenhofen gegründet haben. 1388 wird Pfaffenhofen im Städtekrieg fast vollständig niedergebrannt. Urkundlich als Stadt erwähnt wurde Pfaffenhofen erstmals 1438. Zu dieser Zeit wurde sie bereits von einer Ringmauer umgeben. Die Altstadt entwickelte sich vermutlich um die heutige Auenstraße. Nördlich anschließende Viertel gehen wahrscheinlich auf eine Planung nach dem Stadtbrand von 1388 zurück. Im 15. Jahrhundert entwickelte sich außerhalb der Stadtmauern östlich der Ilm die Untere Vorstadt, heute Münchener Vormarkt.

Erste Hälfte des 19. Jahrhunderts

Aus dem Jahr 1810 stammt der erste bekannte Ortsplan der Stadt Pfaffenhofen, in der ca. 2000 Menschen lebten. Ein Mauerring mit 4 Stadttoren und 17 Türmen umspannte die inneren Stadtviertel. Im Norden entwickelte sich entlang der überörtlichen Wege die Ingolstädter Vorstadt und im Süden der Münchener Vormarkt.

Zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts

Mit dem Abbruch der Stadtmauer wurde die Stadt nach und nach vor allem an den Wegeverbindungen erweitert. Mit dem Eisenbahnbau der Jahre 1865 bis 1867 entstanden erste industrielle Ansiedlungen entlang der Münchener Straße. Es folgten Erweiterungen in alle Himmelsrichtungen.

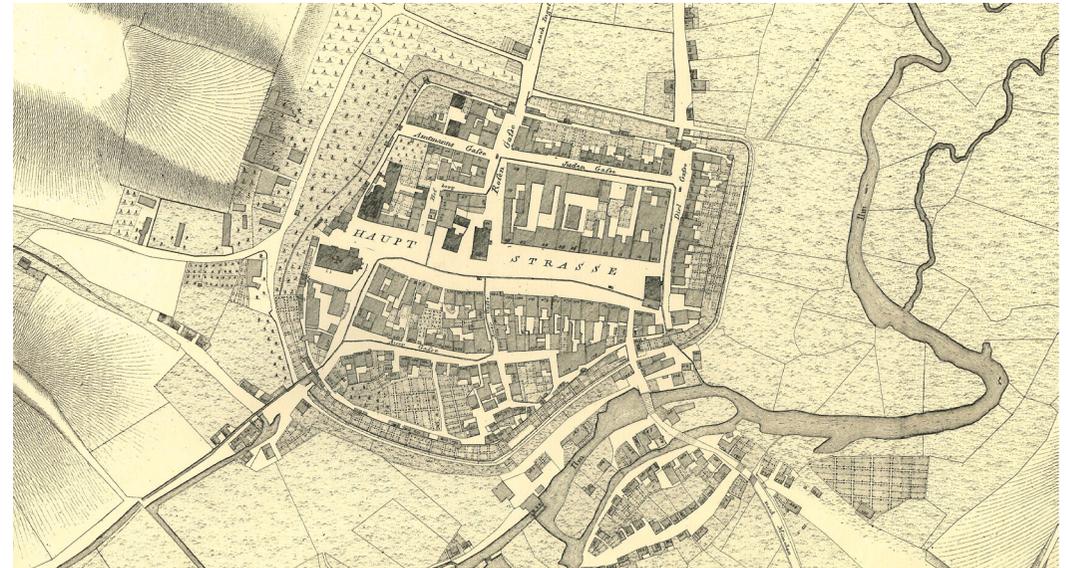


Abb.

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm im Jahr 1810



Abb.

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm im Jahr 1850

1920er- 1930er Jahre

In den 1920er Jahren kam es zur Entwicklung größerer Wohnungsbauprojekte. Während der NS- Zeit folgten weitere Siedlungsprojekte.

Nachkriegszeit

In der Nachkriegszeit wurden zur Behebung des Wohnungsmangels Wohngebiete im Westen und Osten der Stadt ausgewiesen.

Gegenwart

Aktuell hat die Stadt Pfaffenhofen rund 24.390 Einwohner (Stichtag 31.12.2011; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Es ist eine anhaltende Bauaktivität zu erkennen, welche sich auch in einer Innenentwicklung der Altstadt zeigt. Der tropfenförmige Stadtkern ist im Stadtgrundriss noch deutlich erkennbar.

vgl.: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, S.11-14 2012.



Abb.

Übersichtsplan 2013

2.2 Bestandsstruktur

Der Ursprung der Altstadt, vom mittelalterlichen Nukleus im südlichen Bereich ausgehend, ist in der Stadtstruktur 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 durch eine strenge Umgrenzung deutlich erkennbar. An der Außenseite der Stadtmauer setzt sich die Kleinteiligkeit fort, ebenso auf der Ostseite der Türlltorstraße. Diese Bereiche waren bereits im Mittelalter bebaut, inzwischen sind sie zum Großteil mit Gebäuden unterschiedlicher Bauzeitalter überplant. Flurstücke späterer baulicher Entwicklungen fallen dabei großflächiger aus. Der Verlauf der Siedlungsaktivität ist jedoch noch erkennbar.

Innerhalb des Stadtkerns nimmt die Gebäudehöhe der Altbauten von innen nach außen ab. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe an den Rändern des Untersuchungsgebiets. Die Spitalstraße weist ebenso wie der Verlauf der Türlltorstraße aufgrund von Neubauten eine erhöhte Geschosszahl auf.

Neben der durch das Mittelalter und die Gründerzeit geprägten Stadtstruktur sind stadtbildprägende Gebäude ein wichtiger Faktor für die Identität der Stadt. Im Rahmen der Untersuchung wurden alle als stadtbildprägend einzustufenden Gebäude ermittelt. Diese unterliegen nur zum Teil dem Denkmalschutz. Ebenso wurden Störungen durch maßstabsstörende Bauten oder fehlende Raumkanten erhoben.

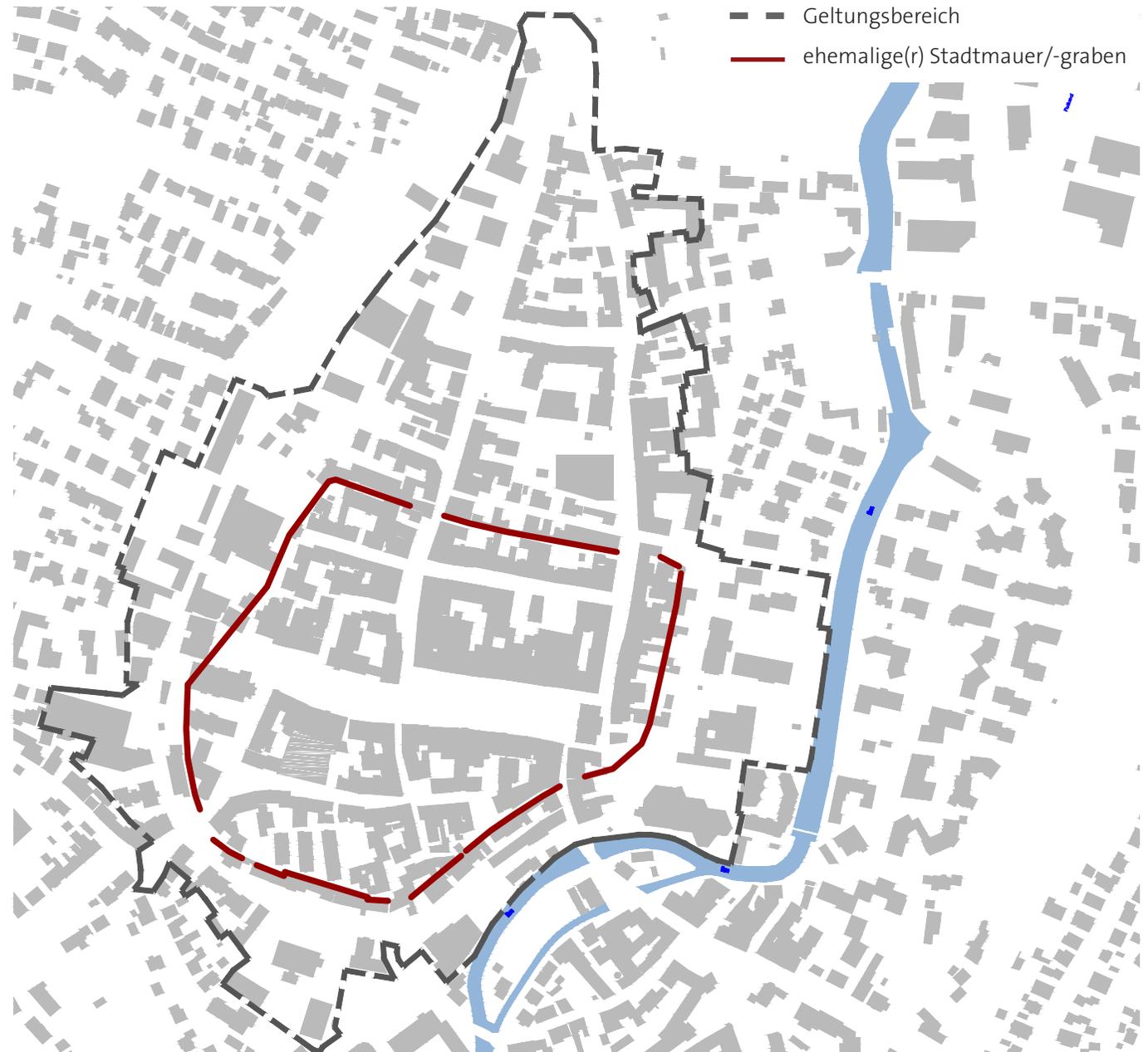


Abb.

Bestandsstruktur M 1/5.000

2.3 Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude

Im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel befinden sich gemäß Denkmalliste folgende Denkmäler:

- Auenstraße 42, 46
- Frauenstraße 38 (Pfänderturm)
- Grabengasse (Stadtmauerrest)
- Hauptplatz (Ensemble)
- Hauptplatz 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 14, 16, 17, 20, 23, 26, 29, 31, 32, 36, 37, 41, 43, 45, 47
- Ingolstädter Straße 8, 11, 13, 21/23, 35,
- Kellerstraße 6
- Löwenstraße 3, 22
- Münchener Straße 3, 8, 9
- Obere Stadtmauer Stadtmauerrest, 17
- Platzl 2
- Riederweg 3
- Scheyerer Straße 5, 10
- Schulstraße 13, 15
- Sonnenstraße 4
- Untere Stadtmauer (Stadtmauerrest zwischen 3 und 7)



Abb.

Nordseite Hauptplatz



Abb.

Hotel am Hauptplatz



Abb.

Mittelalterliche Bebauung an der Oberen Stadtmauer



Abb.

Gründerzeitliche Bebauung an der Münchener Straße

Neben den Baudenkmalern wurden weitere Gebäude ermittelt, die einen stadtbildprägenden Charakter aufweisen:

Frauenstraße 3, 12, 14, 18, 20 30, 34, 36

Hauptplatz 3, 5, 15

Ingolstädter Straße 15, 20, 22, 25, 28 (alter Flügel), 42, 45

Kellerstraße 36

Löwenstraße 8, 25, 29

Münchener Straße 1, 6

Scheyerer Straße 2

Stadtgraben 1

Türltorstraße 31 (Hofanlage), 32

siehe: Plan Bestandsstruktur, S.8

Die hier aufgeführte Liste enthält alle stadtbildprägenden Gebäude aus dem Stadtentwicklungskonzept 2012 Teil II sowie einige weitere Gebäude, die für die jeweiligen Bauquartiere prägend sind.



Abb. Kleinteilige Wohnbebauung , Türltorstraße 32



Abb. Gründerzeitliches Stadthaus, Ingolstädter Straße Nr. 42



Abb. Haus mit Tordurchfahrt, Ingolstädter Straße 22



Abb. Amtsgericht, Ingolstädter Straße 45

2.4 Einzelhandelskonzept

Die iq-Projektgesellschaft hat im Jahr 2008 für die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt.

Darin werden drei Versorgungsbereiche abgegrenzt:

- der Versorgungsbereich „Innenstadt/Altstadt“
- die Versorgungsbereiche „Gewerbegebiet Nord“ und „Gewerbegebiet Süd“
- „Sonstige Standorte“

Der Versorgungsbereich „Innenstadt/Altstadt“ wird durch den Hauptplatz sowie die angrenzenden nördlichen und südlichen Bereiche gebildet. Hier sind die Verkaufsflächen durch ihre Kleinflächigkeit, häufig < 100 m², geprägt.

Gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist die Innenstadt „aus räumlicher, siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht künftig als wichtigster Handelsstandort“ zu sehen (iq-Projektgesellschaft, Einzelhandelskonzept S. 131). Der Entwicklung der innerstädtischen Bereiche wird eine besondere Rolle zuteil, „gerade weil bereits die Tendenz zu einer stagnierenden Verkaufsfläche eingesetzt hat.“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stand März 2012, S. 28). Die Innenstadt soll verstärkt mit zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ausgestattet werden (Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stand März 2012, S. 29).

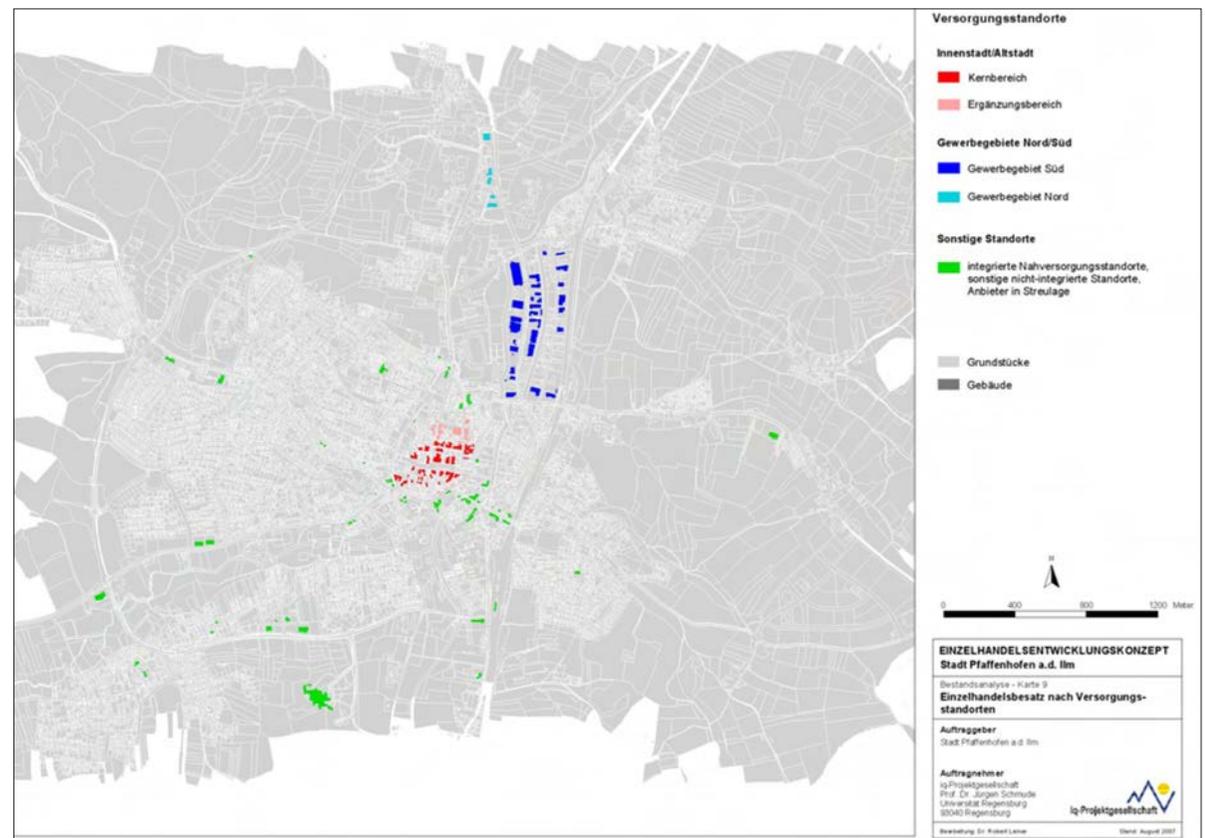


Abb.

Versorgungsstandorte

Im Stadtkern lassen sich die Einkaufslagen in 3 Kategorien unterteilen, eine A-Lage, eine B-Lage sowie Ergänzungslagen.

Als A-Lage wird der Hauptplatz eingestuft. Zu den B-Lagen gehören die Fußgängerzone der Münchener Straße sowie Teile der Frauenstraße, Ingolstädter Straße, Löwenstraße, Auenstraße und Scheyerer Straße. Weitere Bereiche mit Einkaufsangeboten in der Kernstadt werden als Ergänzungslage eingestuft. Aufgrund der Sanierungs- und Bautätigkeiten der letzten Jahre haben sich seit der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2008 bis zur Aufstellung des Stadtentwicklungskonzepts 2012 einige Lagen zu Gunsten einer nächst höheren Stufe entwickelt.

Die Entwicklungstendenzen und die Anforderungen der Einzelhandelsnutzungen an die baulichen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf die Innenstadtentwicklung. Ziel muss die Verträglichkeit der wirtschaftlichen Geschäftsgebäude mit der gestalterischen Identität der Innenstadt sein.

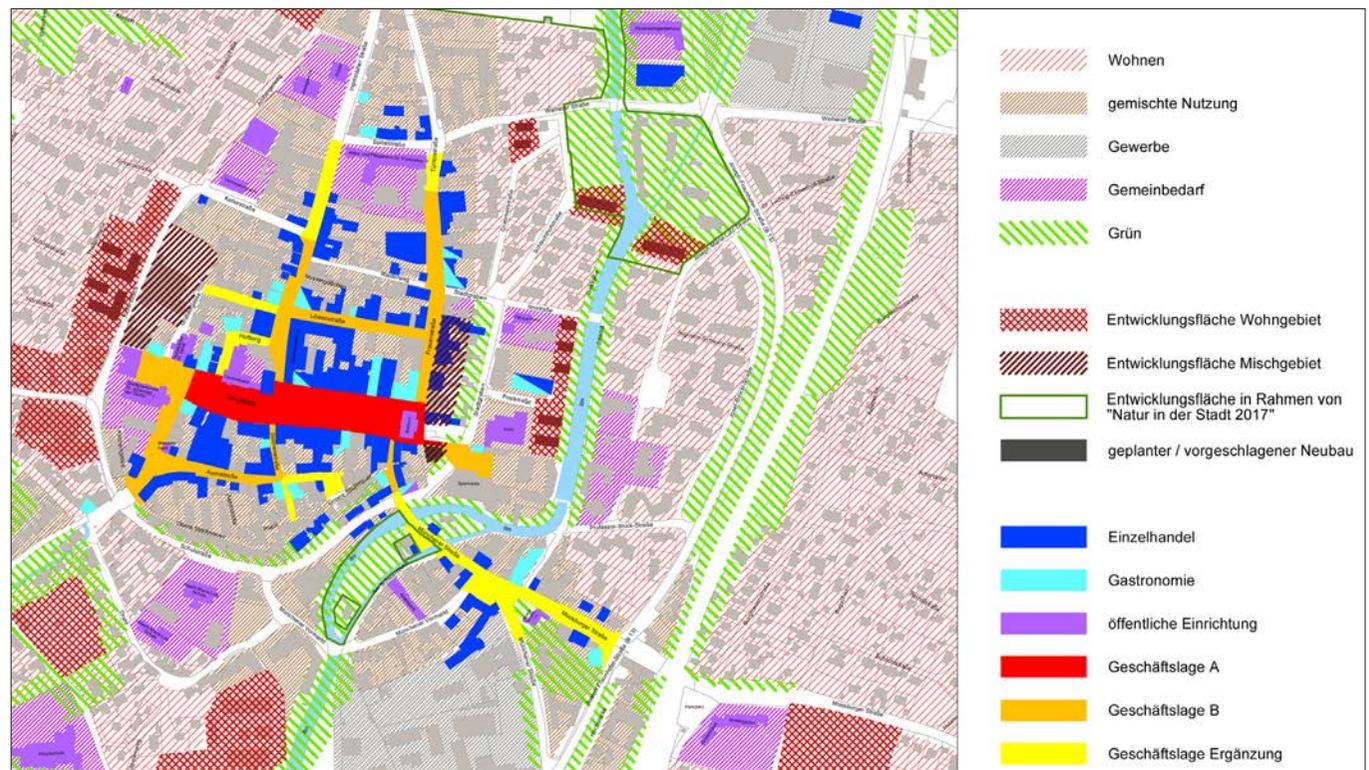


Abb. Entwicklungsplan Nutzungen Innenstadt (Ausschnitt)

2.5 Ableitung der Bauquartiere

Für die Ableitung der Bauquartiere dienen insbesondere die Indikatoren

1. prägende Epochen und historische Entwicklung
2. städtebauliche und gestalterische Gegebenheiten
3. funktionale Prägung und Nutzung

Dabei können Bauquartiere durch unterschiedliche Epochen geprägt sein.

Bauquartier 1: Hauptplatz

Enthält alle den Hauptplatz umschließende Gebäude sowie die Gebäude an der Fußgängerzone der Münchener Straße.

Bauquartier 2: südlicher Anschluss

Schließt südlich des Hauptplatzes mit Orientierung zum mittelalterlichen Kern an das Bauquartier 1 an. Südliche Grenze ist die Schulstraße. Im Quartier ist auch die erste Baureihe südlich der alten Stadtmauer enthalten

Bauquartier 3: nördlicher Anschluss

Schließt nördlich an den Hauptplatz an und beinhaltet die Baufelder innerhalb des ehemaligen Stadtgrabens und die unmittelbar an den ehemaligen Stadtgraben angrenzende Bebauung.

Bauquartier 4: nördliche Erweiterung

Beinhaltet die Bebauung nördlich des Bauquartiers 3, ausgenommen ist der nördliche Bereich westlich der Ingolstädter Straße

Bauquartier 5: Altstadtring / „Kette“ von Solitärbauten

Das Bauquartier 5 verläuft überwiegend an der Außenseite des Altstadtrings Ingolstädter Straße - Kellerstraße - Schulstraße - Stadtgraben. Es beinhaltet im Allgemeinen Solitärbauten unterschiedlicher Epochen, welche kein einheitliches Quartier bilden.

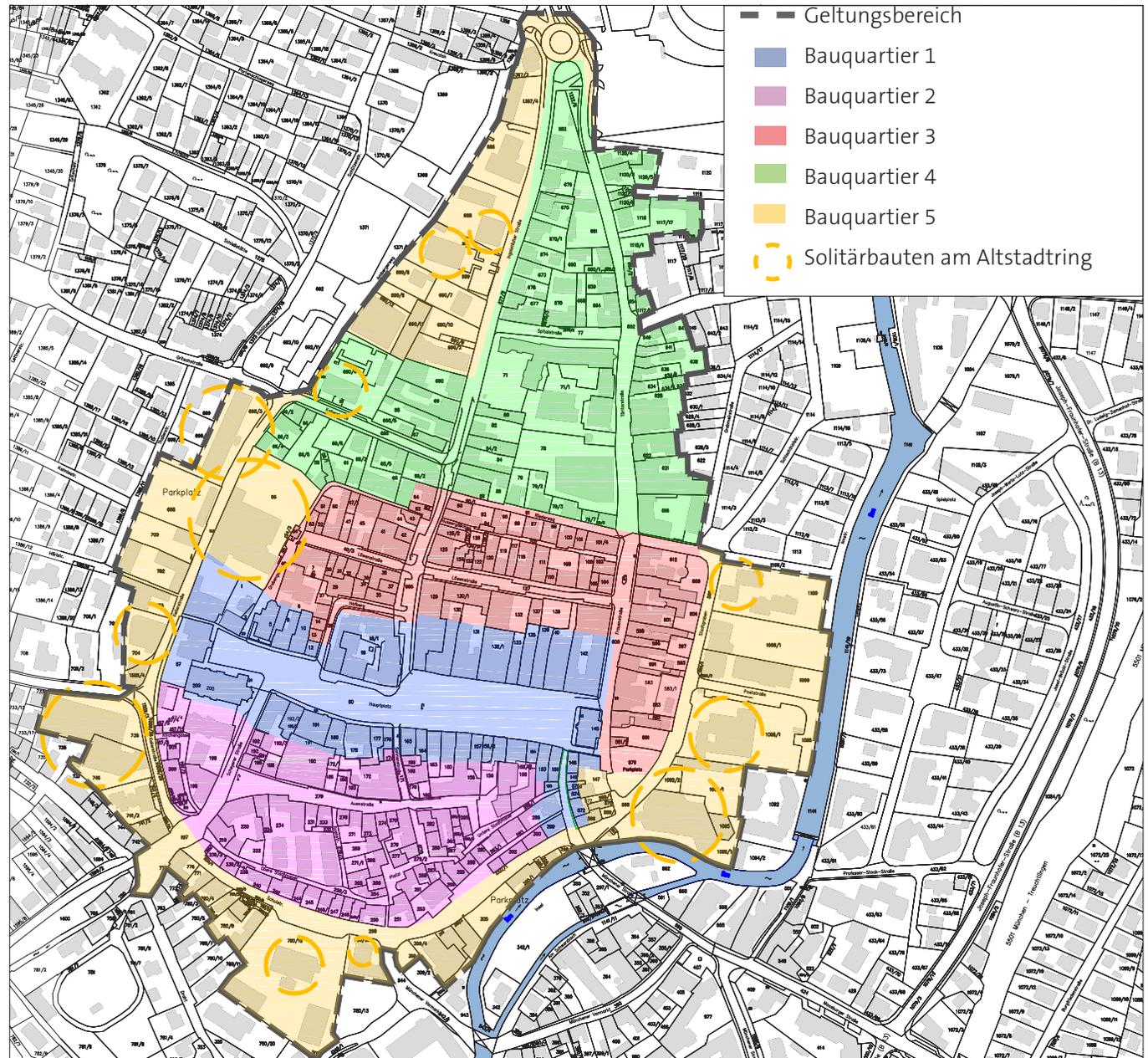


Abb.

Bestandsstruktur M 1/5.000

3. Stadtbild und Typisierung der Bauquartiere

Für die Analyse der einzelnen Bauquartiere wurden folgende Merkmale erhoben:

- Prägende Epochen
- Charakter
- Funktion in der Stadt
- stadtbildprägende Gebäude
- Straßenraum
 - Dimension
 - Nutzung
 - Verhältnis der prägenden Verkehrsarten
- EG-Nutzung
- Parzellenstruktur
- Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück
- Bauliche Dichte
- Gebäudekubatur/ Gebäudehöhe
- Dach
 - Dachform
 - Ausrichtung
- Fassade
 - Proportion und Symmetrie
 - Gliederung
 - Wechsel/Reihungen von Fassaden
- Fenster
 - Format
 - Fensterteilung
- Besondere Elemente
- Störungen
 - Maßstab
 - Bauflucht

Zur Typisierung der Bauquartiere werden jeweils ein Datenblatt und eine Strukturskizze angefertigt. Die Skizze dient der Erläuterung der typischen Parzellenstruktur, Gebäudestellung, Überbauung und Bauflucht sowie der Verhältnisse zum öffentlichen Raum im jeweiligen Bauquartier. Im Datenblatt werden die angegebenen Merkmale aufgelistet. An Hand derer werden der Stellenwert und Charakter des Bauquartiers abgeleitet.

Die Darstellung des Stellenwertes im städtischen Gefüge, des Charakters und der formalen sowie funktionalen Gegebenheiten des Quartiers dienen der Begründung der unterschiedlichen Festsetzungen für die jeweiligen Bauquartiere im Rahmen der Gestaltungsfibel. Die Eigentümlichkeiten und die Gemeinsamkeiten der einzelnen Bauquartiere ergeben zusammen das charakteristische Bild der Altstadt von Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Dies ist unter anderem durch eine markante Entwicklung der Gebäudehöhen (abfallend vom Kern nach außen) geprägt. Diese überspannt die additive Entwicklung der einzelnen Baufelder, ist in Bereichen mit überwiegend neuer Bebauung, wie zum Beispiel an der Spitalstraße und Türitorstraße, aber bereits durchbrochen. Der historische Kern ist wiederum vom Altstadtring gerahmt, welcher höhere und größere Gebäudekubaturen aufweist.



Abb. Digitales Orthophoto und Geländemodell: LoD1,

IV																			
III DG										X									
III			X		X					XX									
II DG	X		X		X			XX		X									
II	X		X		X			XX											
I DG	X																		
		Türitorstraße		Spitalstraße		Riederweg		Nussergäßchen		Löwenstraße		Hauptplatz		Auenstraße		U. Stadtmauer		Schulstraße	

Abb.

Schema der durchschnittlichen Geschosshöhen

3.1 Bauquartier 1

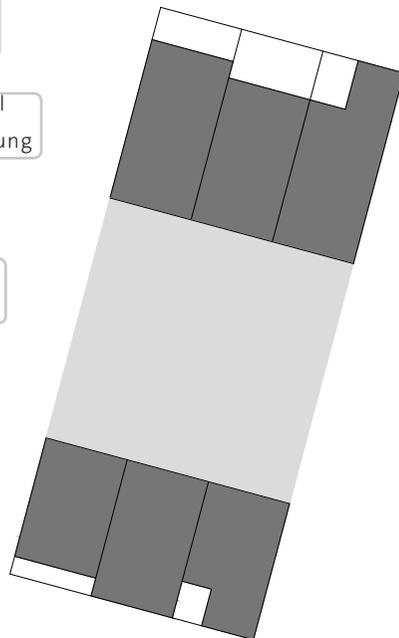
Der Hauptplatz nimmt einen besonderen Stellenwert im Stadtgefüge ein. Er ist formal durch die strengen Raumkanten der angrenzenden repräsentativen Gebäude und funktional durch seinen öffentlichen Charakter geprägt. Die Umgestaltung zur Fußgängerzone mit Marktplatz in den Jahren 2008/2009 und die Sanierung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

geringer Rückraum

hoher Anteil an Überbauung

öffentlicher Raum

strenge Bauflucht



prägende Epochen	Stadtgrundriss: Mittelalter, Gründerzeit Gebäude: Gründerzeit, Jugendstil
Charakter	repräsentativ, öffentlich
Funktion in der Stadt	Zentrumsfunktion, Angebot öffentlicher Einrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie
stadtbildprägende Gebäude	Ensemble Hauptplatz und Einzeldenkmale und weitere stadtbildprägende Gebäude: Münchener Straße 1, 3, 6 7, 8, 9
Straßenraum	als Platz ausgebildet, teils Fußgängerzone, geschlossene Bebauung
EG-Nutzung	Ladengeschäfte / Gastronomie
Parzellenstruktur	regelmäßig, tiefer als breit, eine Flucht
Stellung auf dem Grundstück	Fassung des Platzes durch Grenzbebauung, strenge Bauflucht, besondere Gebäude als Solitäre
bauliche Dichte	hohe Dichte, GRZ bis 1,0
Gebäudekubatur/ Gebäudehöhe	III + DG / IV in Reihe, prägende Solitärgebäude
Dach	Satteldach, Walmdach, wechselnder Giebelstand, teils freie Giebel
Fassade	symmetrische, bauzeitalertypische Fassaden, gründerzeitliche Fassaden horizontal betont, Gesims
Fenster	Altbestand mit Sprossen
besondere Elemente	teils aufwendige Verzierungen
Störungen	Störung des Maßstabs durch Gebäude des Landsratsamts. Erdgeschossgestaltung und Materialität der Fassade von Bauten aus den 1960er - 1980er Jahren teils nicht angemessen

3.2 Bauquartier 2

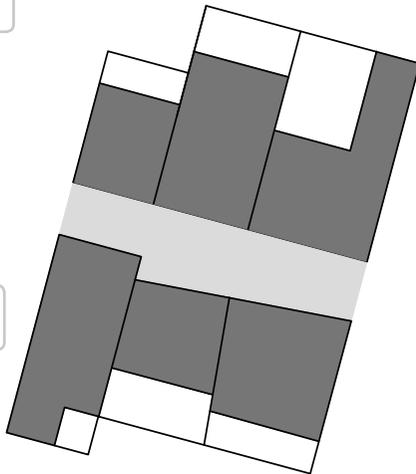
Im Bauquartier 2 wird mit dem mittelalterlichen Nukleus der Siedlungsursprung vermutet. Somit nimmt es einen besonderen Stellenwert in Bezug auf die Stadtgeschichte ein. Das Quartier ist durch die mittelalterliche Parzellenstruktur, enge Straßenräume und unterbrochene, teils aufeinander zulaufende Gebäudefluchten geprägt. Da sich auch spätere Ersatzbauten aus der Gründerzeit und den 50er - 70er an den historischen Parzellen orientieren, wurde der mittelalterliche Charakter bisher zum großen Teil erhalten. Der südliche Abschluss des Quartiers ist durch den Verlauf der alten Stadtmauer sowie des Stadtgrabens geprägt.

unregelmäßige Parzellenstruktur

hoher Anteil an Überbauung

schmäler Straßenraum

unterbrochene Baufluchten



prägende Epochen	Stadtgrundriss: Mittelalter, Gebäude: Mittelalter, Gründerzeit, 1950er-70er Jahre
Charakter	mittelalterliches Stadtgebiet, geprägt durch Stadtmauer und Graben sowie als Rückraum des Hauptplatzes
Funktion in der Stadt	Wohngebiet, vereinzelte Ladengeschäfte
stadtbildprägende Gebäude	Auenstraße 42, 46, Grabengasse (Stadtmauerrest), Obere Stadtmauer: Stadtmauerrest bei Hausnummer 17 Platzl 2, Scheyerer Straße 2, 5, Sonnenstraße 4, Untere Stadtmauer (Stadtmauerrest zwischen 3 und 7)
Straßenraum	schmäler Straßenraum, hoher Stellenwert des Fußgänger- und Radverkehrs gegenüber motorisiertem Verkehr
EG-Nutzung	Wohnen, Gastronomie, vereinzelt Einzelhandel
Parzellenstruktur	unregelmäßig, teils mit Versprüngen
Stellung auf dem Grundstück	Grenzbebauung, geschlossene Struktur
bauliche Dichte	hohe Dichte, GRZ 0,8 bis 1,0
Gebäudekubatur/ Gebäudehöhe	II + DG, III
Dach	Satteldach, Walmdach, wechselnder Giebelstand
Fassade	bauzeitalertypische Fassaden, Verhältnis Wand/Wandöffnung
Fenster	Altbestand mit Sprossen
besondere Elemente	mittelalterliche Strukturen und Rudimente
Störungen	Sanierungsbedarf, Störung des Maßstabs und Strukturbruch durch zu hohe Neubebauung, fehlende Raumkante bei Zeilenbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung, Gestaltung von Erdgeschosszonen bei Ladeneinbauten ab den 50er Jahren, Abriss wichtiger Eckbebauungen

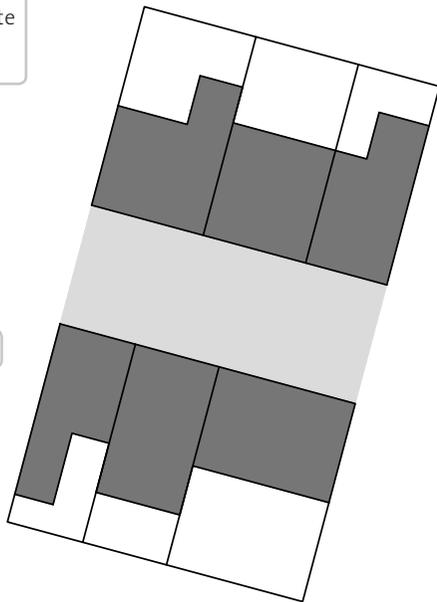
3.3 Bauquartier 3

Das Bauquartier 3 dient als nördlicher Rückraum des Hauptplatzes und nimmt gleichermaßen die Funktionen Wohnen und Einkaufen auf. Es ist durch seinen mittelalterlichen Grundriss mit teils gründerzeitlicher und teils moderner Bebauung geprägt. Die bauzeittypischen Eigenarten der letzten 150 Jahre prägen das heterogene Bild des Quartiers. 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



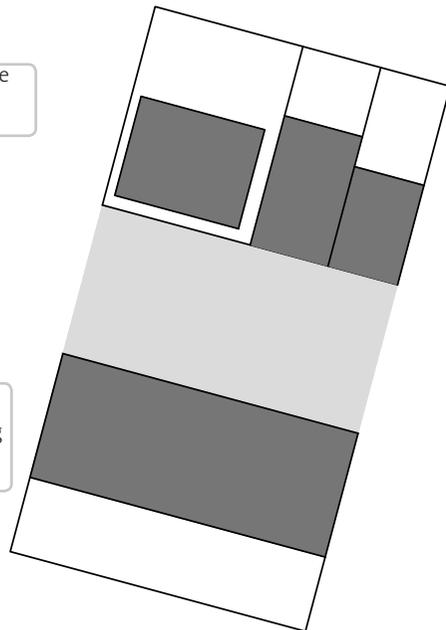
prägende Epochen	Stadtgrundriss: Mittelalter, Gründerzeit Gebäude: Gründerzeit, Jugendstil - 21. Jahrhundert
Charakter	nördliche Altstadterweiterung heterogener Gestalt
Funktion in der Stadt	Mischgebiet Wohnen und Einkaufen
stadtbildprägende Gebäude	Ingolstädter Straße 8, 11, 13, 15, 21/23, 25, Löwenstraße 3, 8, 22, 25, 29, ,
Straßenraum	unterschiedliche Querschnitte, Fußgänger- und Radverkehr in gleichem Umfang prägend wie der motorisierte Verkehr
EG-Nutzung	überwiegend Einzelhandel und Gastronomie
Parzellenstruktur	unregelmäßig, eine Flucht
Stellung auf dem Grundstück	Grenzbebauung, geschlossene Struktur
bauliche Dichte	erhöhte Dichte, GRZ ca. 0,5 bis 1,0
Gebäudekubatur/ Gebäudehöhe	II + DG, III
Dach	Satteldach, Walmdach, wechselnder Giebelstand, teils Freier Giebel
Fassade	bauzeitalertypische Fassaden, gründerzeitliche Fassaden horizontal geprägt (Gesims)
Fenster	Altbestand mit Sprossen
besondere Elemente	teils aufwendige Verzierungen
Störungen	Maßstabsstörung durch zu hohe und unmaßstäbliche Neubebauung, unpassende Bebauung der rückwärtigen Bereiche, Versiegelung im Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens

3.4 Bauquartier 4

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

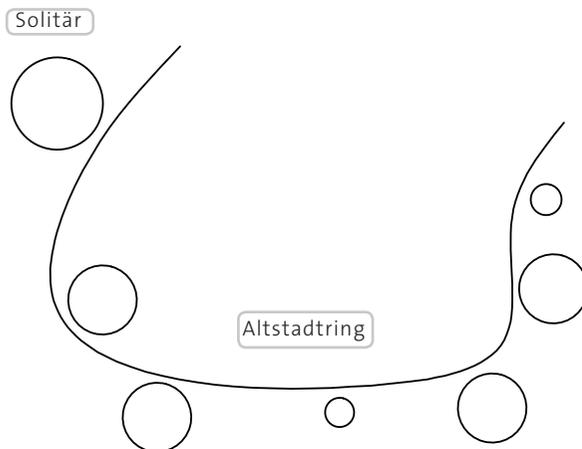


prägende Epochen	Gründerzeit, Nachkriegszeit bis 21. Jahrhundert
Charakter	nördliche Stadterweiterung mit heterogenen Strukturen
Funktion in der Stadt	Mischgebiet Wohnen, Einkaufen
stadtbildprägende Gebäude	Ingolstädter Straße 20, 22. 28 (alter Flügel), 35 42, Türltorstraße 31 (Hofanlage), 32, Riederweg 3, Kellerstraße 6
Straßenraum	unterschiedliche Querschnitte, Fußgänger- und Radverkehr spielt untergeordnete Rolle im Vergleich zum motorisierten Verkehr
EG-Nutzung	Wohnen, vereinzelt Einzelhandel und Gastronomie
Parzellenstruktur	unregelmäßig, eine Flucht
Stellung auf dem Grundstück	gründerzeitliche Bebauung freistehend mit geschlossener Bauflucht, Neubauten als Grenzbebauung
bauliche Dichte	unterschiedliche Dichte, GRZ ca. 0,4 bis 0,8
Gebäudekubatur/ Gebäudehöhe	I + DG, II + DG, III +DG nach Norden abnehmende Höhe
Dach	Satteldach, Walmdach, wechselnder Giebelstand
Fassade	bauzeitaltertypische Fassaden, gründerzeitliche Fassaden horizontal geprägt (Gesims)
Fenster	Altbestand mit Sprossen, teils Fensterläden
besondere Elemente	teils aufwendige Verzierungen
Störungen	Störung des Maßstabs durch unmaßstäbliche Bauten (1970er Jahre und später)

3.5 Bauquartier 5

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

prägende Epochen	Gründerzeit, Nachkriegszeit bis 21. Jahrhundert
Charakter	Solitärebauten unterschiedlicher Funktionen aus unterschiedlichen Bauzeitaltern
Funktion in der Stadt	Erschließung der Altstadt für den KFZ Verkehr, öffentliche Einrichtungen
stadtbildprägende Gebäude	Ingolstädter Straße 45, Kellerstraße 36, Scheyerer Straße 10, Schulstraße 13, 15, Stadtgraben 1
Straßenraum	Bedeutung des motorisierten Verkehr am höchsten
EG-Nutzung	gemischt
Parzellenstruktur	unterschiedliche Größe und Ausrichtung
Stellung auf dem Grundstück	unterschiedliche Gebäudestellungen, teils freistehend
bauliche Dichte	unterschiedliche Dichte, GRZ ca. 0,4 bis 0,8
Gebäudekubatur/ Gebäudehöhe	I - VI
Dach	Satteldach, Walmdach, Flachdächer
Fassade	kein einheitlicher Stil
Fenster	kein einheitlicher Stil
besondere Elemente	Blickbeziehungen zum Hauptplatz
Störungen	Störung des Maßstabs durch zu große Bauten (1970er Jahre und später), Versiegelung von Freiflächen für KFZ-Stellplatzflächen



Gestaltfibel

gibt Rahmen vor für

Erhalt / Sanierung
stadtbildprägender Gebäude

Erhalt / Sanierung
stadtbildprägender Elemente

stadtbildverträgliche
Neu- und Ersatzbauten

ortsbildverträgliche
Freiflächen und Grünflächen

stadtbildverträgliche Werbeanlagen

stadtbildverträgliche Gestaltung von Sondernutzung im
öffentlichen Raum (Außenbewirtschaftung)

und trägt somit bei zur

Erhaltung des historischen Stadtbildes und der
Bewahrung der historischen Identität des Stadtkerns

Allgemeine Entwicklungsziele
und Generalklausel

Die allgemeinen Entwicklungsziele gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der Gestaltfibel. Für die einzelnen Bauquartiere werden zusätzliche Festsetzungen 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 Entwicklung sind die ermittelten Eigenschaften der jeweiligen Bauquartiere sowie ihre prägende Bausubstanz und die besonderen gestalterischen Elemente.

Ist durch die 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.

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 Gestaltfibel. Für die einzelnen Bauquartiere werden zusätzliche Festsetzungen 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.

Anforderungen bezüglich der Regulierungsschärfe

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 ihrer Regulierungsschärfe unterteilt in

- hoch,
- mittel,
- gering.

Anhand der Vorgaben zu den einzelnen Gestaltungskriterien werden Aussagen bezüglich

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

getroffen.

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

5.1 Richtlinien für Bauquartier 1

Ziele für Bauquartier 1

- Erhalt des repräsentativen Charakters
- Orientierung der Gebäude zum Platz
- Unterbringung von Einzelhandel und besonderen Funktionen
- Erhalt aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägenden Gebäude und ihrer besonderen Merkmale sowie Fassadenelemente
- Erhalt einer geschlossenen Bauflucht mit unterschiedlich gestalteten Fassaden
- Bei Neubauten angemessene Gebäudekubatur und Gebäudehöhe
- Bei Neubauten historisch überlieferte Fassadengliederung in Erdgeschoss, Regelgeschoss, Dachgeschoss aufgreifen
- Ladengeschäfte mit zeitgemäßen Betriebs-/Nutzflächen im EG ermöglichen
- gestalterische Integration von Werbeanlagen



Abb.

Bauquartier 1 M 1/2.000

— Grenze Bauquartier 1

— Ensemble Denkmalschutz

● Einzeldenkmal

■ stadtbildprägendes Gebäude

■ maßstabstörendes Gebäude

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

Richtlinien für den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden

Alle Elemente sollten nach historischem Vorbild erhalten bleiben.

- Am Hauptplatz sollte die überlieferte Gestaltung der Fassaden bewahrt werden, um die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur zu erhalten.
- An den bestehenden Gebäuden des Ensembles Hauptplatz sollten die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen und prägende Bauteile) erhalten werden.
- Außenwände sollten verputzt ausgeführt werden, Verkleidungen sollten 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.

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 diese 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.

Liste der erhaltungswürdigen und stadtbildprägenden Gebäude

Als nach ihrem historisch überlieferten Erscheinungsbild vollständig zu erhaltene Gebäude sind anzusehen

- das gesamte Ensemble Hauptplatz
- Münchener Straße 1, 3, 6, 8, 9

Erläuterungen / 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
- die vorhandenen Fensterunterteilungen.



Abb. erhaltenswerte Erkergestaltung, Verzierung und Fensterläden am Gebäude Hauptplatz Nr. 2



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

Richtlinien für 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 den 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. Schau Fenster sind nur im EG zulässig.
- Ladeneingänge und Schau Fenster 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.



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



Abb. schematische Fassadenansicht Bauquartier 1

Mögliche Festsetzungen für Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung

- 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. Ausleger 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 großflächig (>25%) beklebt oder bemalt werden.

Erläuterung / Begründung

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



Abb.

Bauflicht Nordseite Hauptplatz



Abb.

Bauflicht Südseite Hauptplatz



Abb.

Integration der EG-Ladenfläche in sanierter historischer Substanz, Hauptplatz Nr. 7



Abb. fassadenverträglicher Werbeschriftzug, Hauptplatz Nr. 35

5.2 Richtlinien für Bauquartier 2

Ziele für Bauquartier 2

- Erhalt des kleinteiligen Charakters und der mittelalterlichen, dichten Strukturen
- Erhalt aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägenden Gebäude und ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhalt einer geschlossenen Bauflucht
- Bei Neubauten angemessene Gebäudekubatur und Gebäudehöhe
- Bei Neubauten Aufgreifen städtebaulich besonderer Akzente der ehemaligen Bebauung (Giebelstand, Höhenentwicklung, Erker etc.)
- Bei Neubauten ansprechende Fassadengliederung
- EG Zonen attraktivieren
- gestalterische Integration von Werbeanlagen

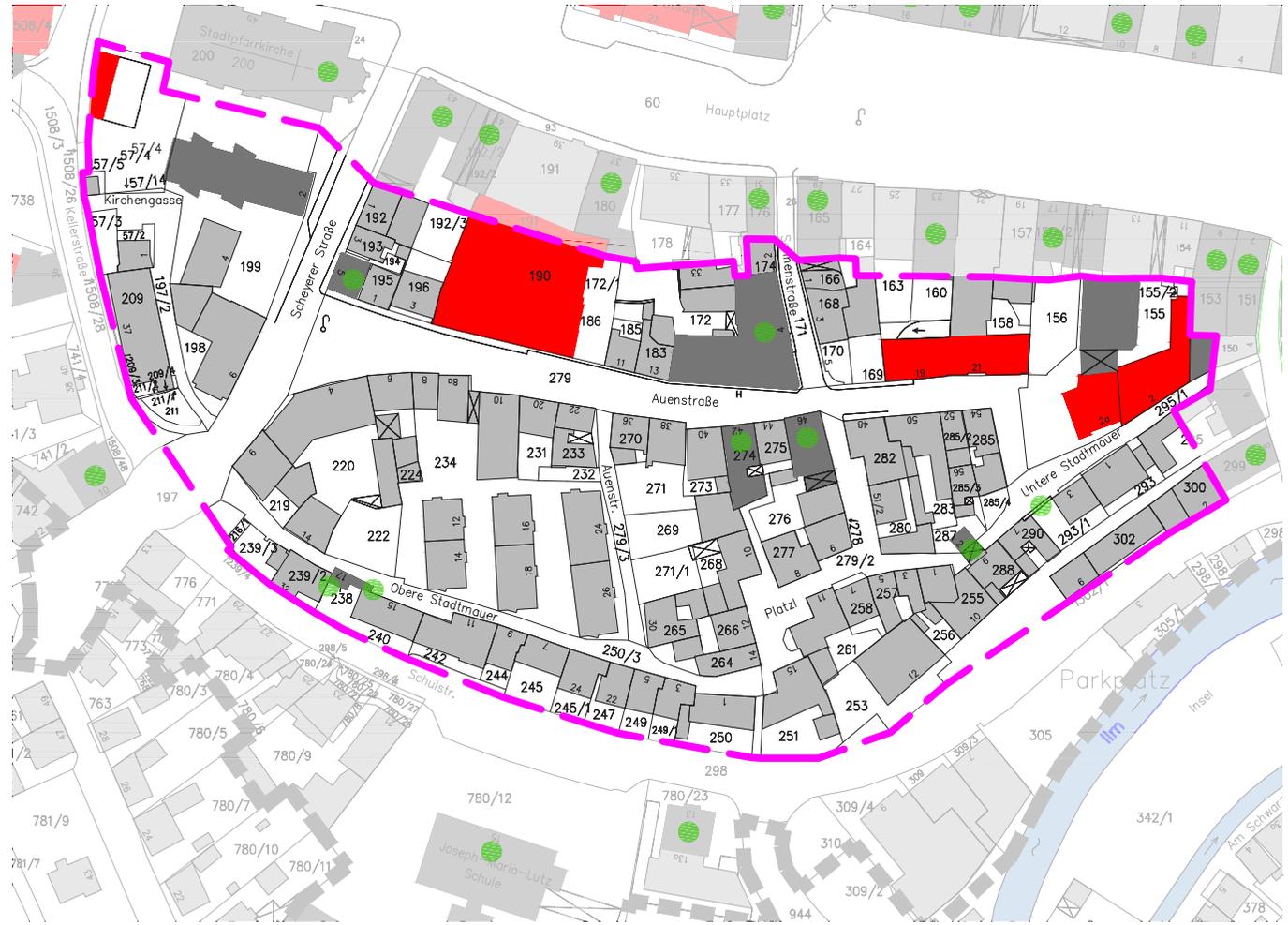


Abb.

Bauquartier 2 M 1/2.000

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

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

Richtlinien für den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden

- Im Bauquartier sollte die überlieferte Gestaltung der Fassaden bewahrt werden, um die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur zu erhalten.
- An den bestehenden Gebäuden im Bauquartier sollten die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen 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.

Liste der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäude

Als nach ihrem historisch überlieferten Erscheinungsbild vollständig zu erhaltende Gebäude sind anzusehen:

- 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)



Abb.

Bauflucht Auenstraße

Erläuterungen / 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.



Abb.

zulaufende Bauflucht Untere Stadtmauer

Richtlinien für 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 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 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, sollten farblich auf die Fassade abgestimmt werden und nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten. Sie haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

Erläuterungen / 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 als Beurteilung hinzugezogen werden. Die Firsthöhe sollte dabei nicht über die des Bestandes in der Bauflucht reichen. Bei Bebauungen, die eine Front zum Hauptplatz und eine Front 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.

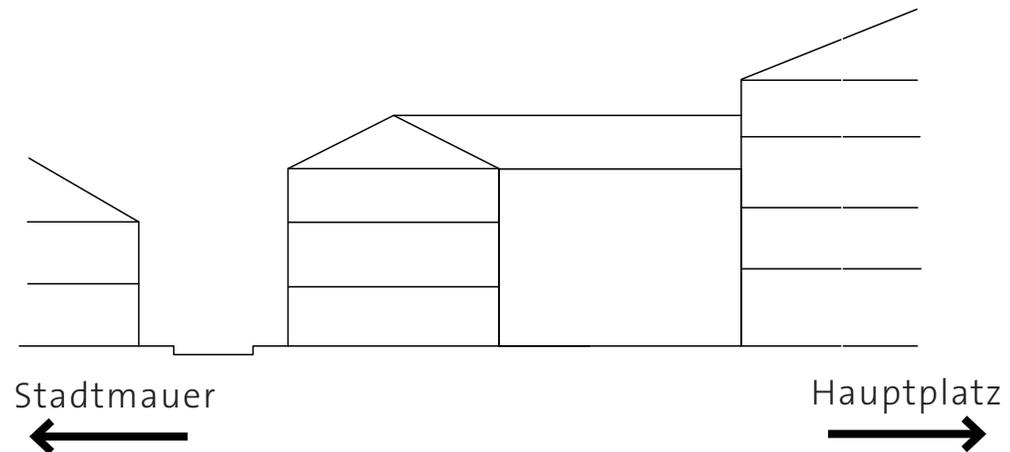


Abb. Regelschnitt Bauquartier 2 und Anschluss an Bauquartier 1

Mögliche Festsetzungen für 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. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- 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. Ausleger sollten filigran ausgeprägt und künstlerisch gestaltet sein.

Richtlinien für Grünanlagen und Freiflächen

- Der Verlauf des alten Stadtgrabens sollte erkennbar sein.
- Freiräume entlang des ehemaligen Stadtgrabens sollten als Grünfläche gestaltet werden. Dafür sind Teile des jeweiligen Grundstücks von Bauungen freizuhalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und vorhandene raumprägende Gehölze zu erhalten.
- Die Rudimente der historischen Befestigung sollten erhalten bleiben.
- Historisch nicht bebaute Flächen entlang des Stadtgrabens sollten als Freiraum erhalten bleiben; die Entstehung von versiegelten Pkw-Stellplätzen sollte vermieden werden.

Erläuterungen / 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.

Erläuterungen / Begründung

Werbeanlagen sollten sich in die Fassadengestaltung einfügen.

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



Abb. Beispiel für gut gestaltetes Nasenschild, Weinhandel Regensburg



Abb. Beispiel für Werbeanlage mit Einzelbuchstaben, Raiffeisenbank Parsberg

5.3 Richtlinien für Bauquartier 3

Ziele für Bauquartier 3

- Erhalt des kleinteiligen Charakters (Erkennbarkeit einzelner Flurstücke)
- Erhalt aller Baudenkmäler sowie aller ortsbildprägenden Gebäude sowie ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhalt der geschlossenen Baufluchten
- Bei Neubauten angemessene Gebäudekubatur und Gebäudehöhe
- Bei Neubauten Aufgreifen der städtebaulich besonderen Akzente (Giebelstand, Höhenentwicklung etc.)
- Bei Neubauten ansprechende Fassadengliederung
- Ladengeschäfte mit zeitgemäßen Betriebsgrößen im EG ermöglichen
- gestalterische Integration von Werbeanlagen



Abb.

Bauquartier 3 M 1/2.000

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	hoch (priv.)
Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung	mittel

- Grenze Bauquartier 3
- Einzeldenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude
- störende Gebäude im ehemaligen Stadtgraben

Richtlinien für den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden

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

Erläuterungen / 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.

Liste der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäude

Als nach ihrem historisch überlieferten Erscheinungsbild vollständig zu erhaltende Gebäude sind anzusehen:

- Ingolstädter Straße 8, 11, 13, 15, 21/23, 25
- Löwenstraße 3, 8, 22, 25, 29



Abb.

Bauflicht Frauenstraße



Abb.

stadträumliche Akzentuierung durch Giebelstellung Frauenstraße / Hauptplatz



Abb.

Bauflicht und Giebelstellung Ingolstädter Straße



Abb.

„Hungerturm“ am Stadtgraben

Richtlinien für Neu- und ErsatzbautenParzelle 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 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.

Erläuterungen / 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.

Mögliche Festsetzungen für 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.

Richtlinien für Grünanlagen und Freiflächen

- Der Verlauf des alten Stadtgrabens sollte erkennbar sein.
- Freiräume entlang des ehemaligen Stadtgrabens sollten als Grünfläche gestaltet werden.
- Rückwärtige Gärten sollten möglichst nicht mit Nebengebäude überbaut werden. Haupt- und Nebengebäude sollten in der straßenseitigen Bauflucht eine Einheit bilden. Die Flucht entlang des Verlaufs des alten Stadtgrabens sollte dabei eingehalten werden.
- Die Ansiedlung von versiegelten Pkw-Stellplatzflächen sollte vermieden werden.

Erläuterung / Begründung

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



Abb.

Schematische Fassadeansicht Bauquartier 3

5.4 Richtlinien für Bauquartier 4

Ziele für Bauquartier 4

- Erhalt der gründerzeitlichen Strukturen mit freistehender Bebauung
- Erhalt aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägenden Gebäude und ihrer besonderen Merkmale sowie Fassadenelemente
- Erhalt der nach Norden abfallenden Höhe entlang der „Ausfallstraße“ Türntorstraße
- Bei Neuplanung angemessene Gebäudekubatur
- Bei Neuplanung ansprechende Fassadengliederung
- Ladengeschäfte mit zeitgemäßen Größenanforderungen im EG ermöglichen
- gestalterische Integration von Werbeanlagen

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

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



Abb.

Bauquartier 4 M 1/2.000

Richtlinien für den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden

- An den bestehenden Gebäuden im Bauquartier sollten die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen und prägende Bauteile) erhalten werden.

Erläuterungen / Begründung

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

Liste der erhaltungswürdigen und stadtbildprägenden Gebäude

Als nach ihrem historisch überlieferten Erscheinungsbild vollständig zu erhaltende Gebäude sind anzusehen:

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



Abb. heterogener Straßenraum, nördlicher Teil der Ingolstädter Straße



Abb. freistehendes gründerzeitliches Stadthaus, Ingolstädter Straße Nr. 42



Abb. Vermessungsamt Kellerstraße 6



Abb. kleinteilige Bebauung im nördlichen Bereich der Türlltorstraße

Richtlinien für 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 sollten vermieden werden.

Erläuterungen / Begründung

Bei Neu- und Ersatzbauten sollte die historische Stellung der Baukörper beibehalten werden. Die Firsthöhe sollte nicht über die des Bestands innerhalb der Bauflucht reichen. Die nach Norden abfallende Gebäudehöhe entlang der Türliorstraße sollte erhalten bleiben. In einigen Straßen ist die ursprüngliche spannungsvolle Kleinteiligkeit nicht mehr erkennbar und es dominiert eine Reihung von gleichförmigen Fassaden. In diesem Fall ist kein historischer prägender Bestand mehr vorhanden und es sollte sich am entstandenen Charakter des gesamten Quartiers orientiert werden.

Mögliche Festsetzungen für 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 $\frac{2}{3}$ der Gebäudefront betragen. Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von $0,5 \text{ m}^2$ 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.

Richtlinien für Grünanlagen und Freiflächen

Freiflächen sollten stadtbildvertäglich und ohne hohe Flächenversiegelung gestaltet werden. Die Ansiedlung von versiegelten PKW-Stellplatzflächen sollte vermieden werden.



Abb.

Wohn- und Geschäftshaus Türliorstraße



Abb.

homogene Bebauung in der Spitalstraße

5.5 Richtlinien für Bauquartier 5

Ziele für Bauquartier 5

- Erhalt aller Baudenkmäler sowie stadtbildprägenden Gebäude sowie ihrer besonderen Merkmale und Fassadenelemente
- Erhalt von wichtigen Blickbeziehungen zur Kernstadt
- keine weitere Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr
- angemessene Gebäudekubatur, nicht höher als die Bebauung in der Umgebung, bzw. nicht höher als die Gebäude einer Bauflucht

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

- Einzeldenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude
- maßstabstörendes Gebäude
- Bauquartier 5
- Altstadtring

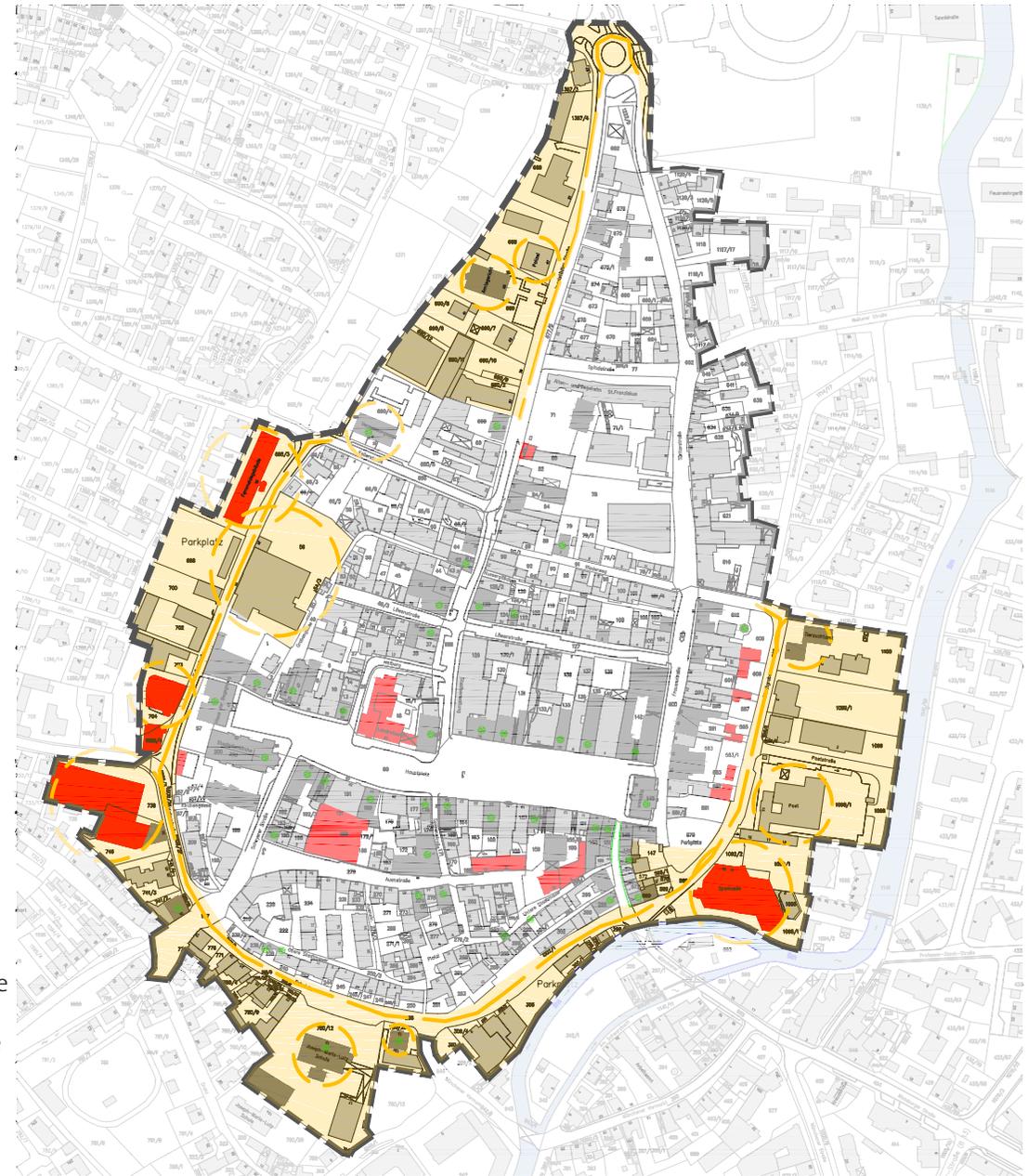


Abb.

Bauquartier 5 o.M.

Richtlinien für den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden

- An den bestehenden Gebäuden im Bauquartier sollten die vorhandenen Gliederungselemente (Gesimse, Fensterrahmen und prägende Bauteile) erhalten werden.

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 besondere öffentliche und privatwirtschaftliche Nutzungen wie die Joseph-Maria-Lutz Schule, das Amtsgericht, die Polizei, das Fernmeldegebäude, die Urbanus-Brauerei, die Post und den Hauptsitz der Sparkasse in Solitärbauten auf. Die Struktur im Bauquartier ist sehr heterogen und wird von einzelnen stadtbildprägenden historischen Bauten geprägt, die in ihrer Gestalt erhalten bleiben sollten. Von einigen Stellen des Altstadtrings aus sind Blickbeziehungen zum Hauptplatz möglich; auch diese sollten bewahrt werden.

Liste der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäude

Als nach ihrem historisch überlieferten Erscheinungsbild vollständig zu erhaltende Gebäude sind anzusehen:

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



Abb. solitäres Schulgebäude, Schulstraße Nr. 15



Abb. Solitär einer gründerzeitlichen Stadtvilla Schulstraße 13



Abb. Kellerstraße zwischen Rückseite Haus der Begegnung und Urbanus-Brauerei



Abb. solitäres Amtsgericht, Ingolstädter Straße Nr. 45

Richtlinien für Neu- und ErsatzbautenKubatur und Gebäudehöhe

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

Erläuterungen / Begründung

Neu- und Ersatzbauten sollten sich in ihrer Eigenart in das Quartier einfügen.

Eine verstärkte Nutzung von Freiflächen für den ruhenden Verkehr sollte vermieden werden.

Freigelegte, aber historisch bebaute Flurstücke sollten in stadtbildverträglicher Form wieder bebaut werden.



Abb.

Sparkassengebäude am Stadtgraben



Abb.

Blick vom Stadtgraben über den Parkplatz in Richtung Hauptplatz

Mögliche Festsetzungen für 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.

Richtlinien für Grünanlagen und Freiflächen

- Freiflächen sollten stadtbildverträglich gestaltet werden; ein hoher Versiegelungsgrad ist zu vermeiden.
- Die Entstehung von versiegelten PKW-Stellplatzflächen sollte vermieden werden.
- Wichtige Blickbeziehungen sollten erhalten werden.

5.6 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. Dafür sind ausreichend breite Zonen für den Fußgängerverkehr zu gewährleisten. 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 sichergestellt 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 festgesetzt.

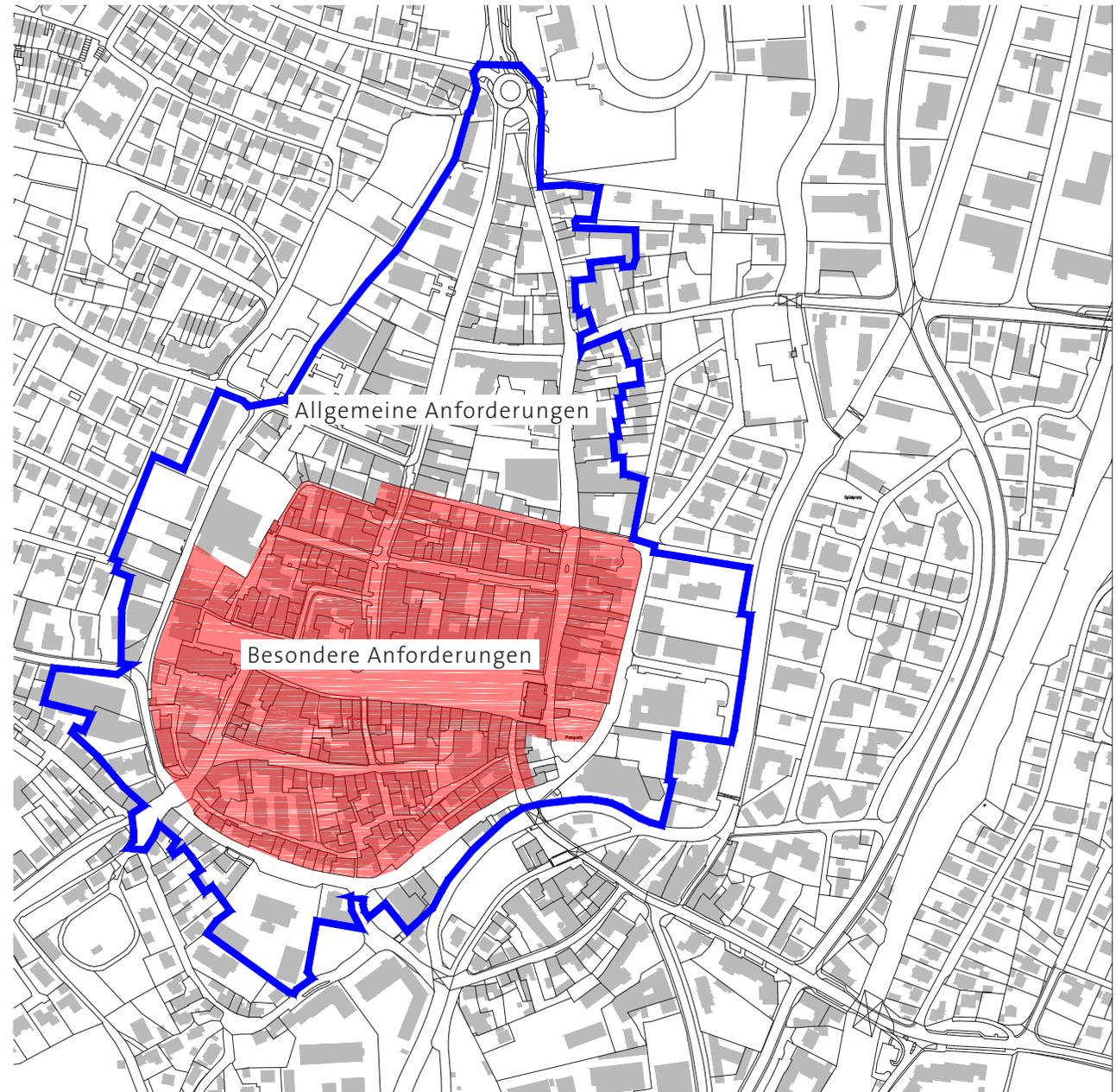


Abb. Geltungsbereich der Richtlinie zur stadtbildverträglichen Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum

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 Transportbehältnisse sind nicht zulässig.
- Kinderspielgeräte sind nicht zulässig.

Werbbeständer

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

Allgemeine Anforderungen

- Pro Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieb ist nur ein Werbbeständer zulässig.
- Der Werbbeständer 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

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



Abb. Warenauslage eines Blumenladens in Regensburg



Abb. Ladenvorzone mit Kundenstopper und Pflanzkübeln in Regensburg-Stadtamhof



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

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 creme-weiß, 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 hochwertigen Holzmöbeln und Einfriedung mit Pflanzkübeln in Regensburg-Stadtamhof



Abb. Beispiel für Eigenwerbung auf dem Volant (Regensburg)



Abb. Beispiel einer Außengastronomie in einer Gasse in Regensburg

Einfriedungen und Begrünungselemente

Durch Einfriedungen zur Abschirmung von Freisitzen wird der öffentliche Raum oftmals eingeeignet und optisch in Teilflächen zergliedert; darüber hinaus werden unerwünschte Barrierewirkungen 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.

Fahrradständer

Grundsätzlich sollte das Aufstellen von Fahrradständern eine öffentliche Aufgabe sei. Sollte es einen zusätzlichen Bedarf geben, so können Fahrradständer aus privater Hand aufgestellt werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen.

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



Abb. Begrünungselemente vor einem Einzelhandelsgeschäft in Regensburg

Untersuchungen

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, iq Projektgesellschaft, Einzelhandelskonzept, 2008

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Planwerk SEP, Stadtentwicklungskonzept Teil I und Teil II, 2012

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des Ortskerns, 1987

Abbildungen

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

Seite 7 Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm im Jahr 1810
Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Seite 7 Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm im Jahr 1850
Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Seite 8 Übersichtsplan
Bayerische Vermessungsverwaltung, ATKIS 2013

Seite 12 Versorgungsstandorte
Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, iq Projektgesellschaft, Einzelhandelskonzept, S. 70, Stand 2008

Seite 13 Entwicklungsplan Nutzungen Innenstadt
Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Planwerk SEP, Stadtentwicklungskonzept Teil II, S. 42 Stand 26. November 2012

Seite 15 Digitales Orthophoto und Geländemodell: LoD1
Bayerische Vermessungsverwaltung, 2013