Gestaltungsleitfaden
Fürstenfeldbruck
Informationsveranstaltung
03.05.2023
Herzlich willkommen
Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

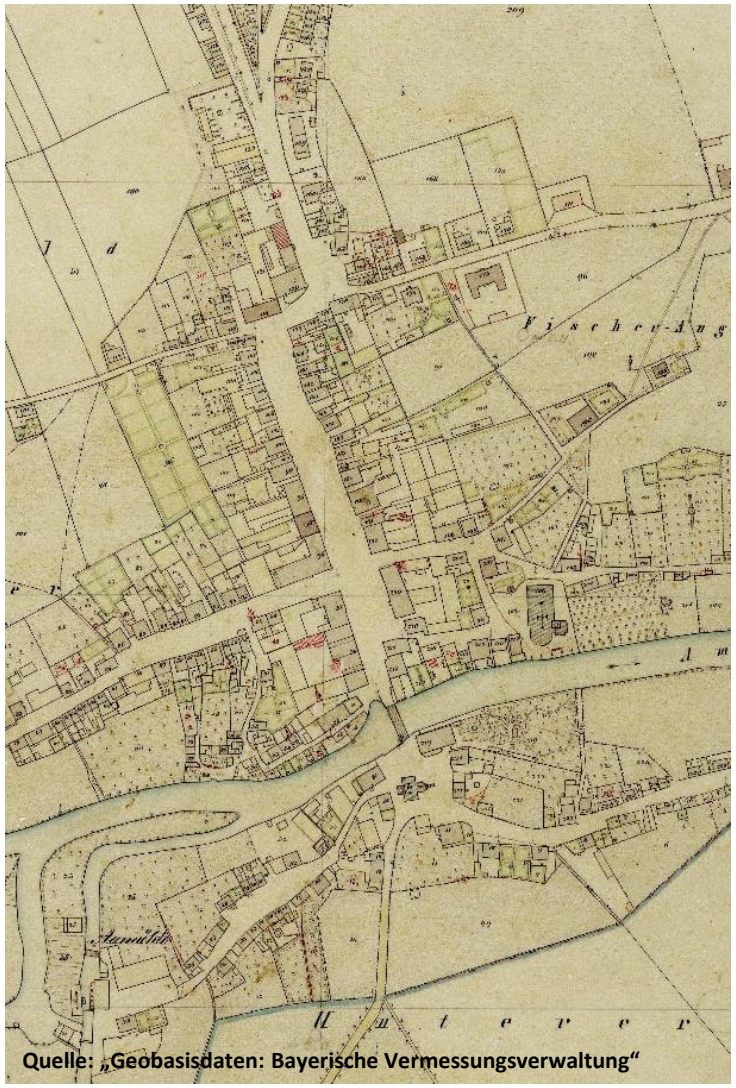
Agenda

1. Historie der Hauptstraße
2. Gründe und Ziele des Gestaltungsleitfadens
3. Grundlagen Sondernutzungserlaubnis
4. Grundlagen Denkmalensemble Hauptstraße
5. Grundlagen ISEK
6. Inhalte des Gestaltungsleitfadens
7. Ausblick und weiteres Vorgehen

1. Hauptstraße – Historie

Foto Quelle: Stadtarchiv Stadt Fürstenfeldbruck

Foto Quelle: Stadtarchiv Stadt Fürstenfeldbruck

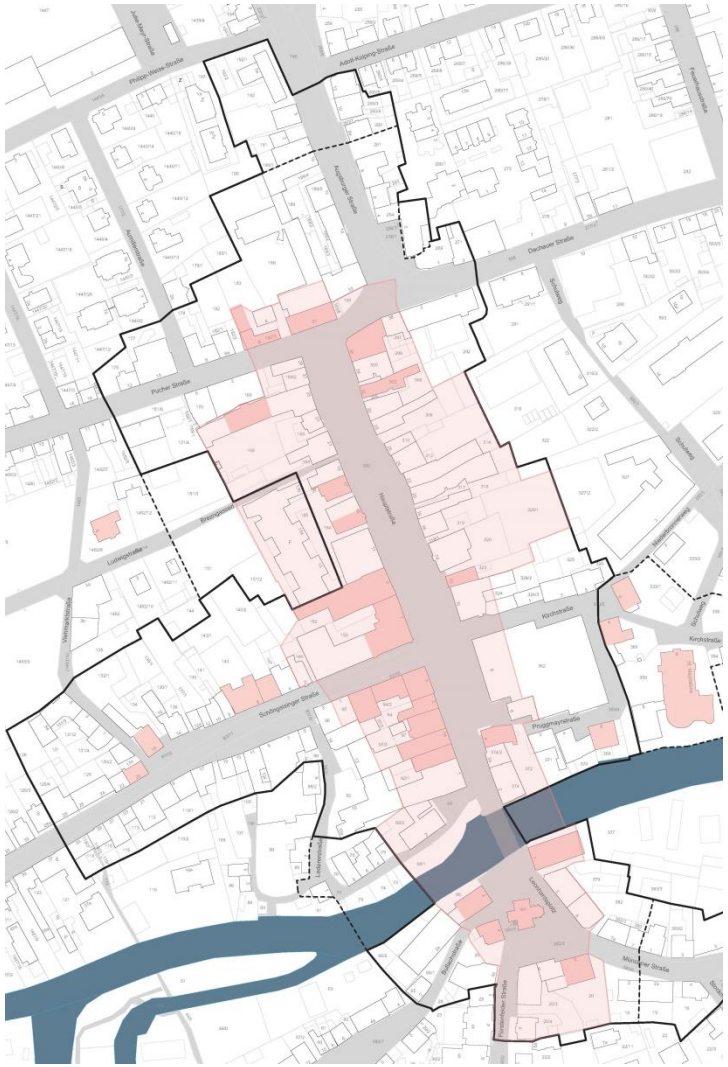


Quelle: „Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung“

Foto Quelle: Stadtarchiv Stadt Fürstenfeldbruck

Foto Quelle: Stadtarchiv Fürstenfeldbruck

Hauptstraße – historischer Bestand heute



Quelle: „Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung“

2. Gründe und Ziele des Gestaltungsleitfadens

WARUM?

- Antrag Stadträtin / Bürger*innenbeschwerden
- Schutz des Denkmalensembles
- Einheitliche Entscheidungsgrundlage

GRUNDLAGEN?

- Stadtrecht
- Sondernutzungserlaubnis
- Denkmalensemble Hauptstraße
- ISEK (in Arbeit)

WAS?

- Information, Handreichung zur Orientierung
- Regelungsinhalte für einen definierten Planumgriff

ZIELE?

- Wahrung des „baulichen Erbes / der baulichen Identität“ der Stadt FFB
- Einfache kompakte Antragsmöglichkeit (vereint Sondernutzungserlaubnis + denkmalpflegerische Erlaubnis) für Bürger*innen
- Schnellere Bearbeitung der Anträge
- Übersichtlichkeit, Einheitlichkeit, Verständlichkeit für Bürger*innen

3. Grundlagen Sondernutzungserlaubnis

Stadtrecht: Sondernutzungssatzung (SNS) gültig seit 01.04.2010;
gilt für **alle** öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und regelt deren Benutzung über den Gemeingebrauch hinaus > Sondernutzung

Jede Sondernutzung bedarf der Erlaubnis, **ausgenommen:**

bauaufsichtlich genehmigte **Balkone**, **Erker**, **Wandschutzstangen**, **Gebäudesockel**, **Fensterbänke**, **Eingangsstufen** und **Sonnenschutzdächer**, **Licht- und Luftschächte bis zu 1m**, **Schaufenster**, **Schaukästen** und **Warenautomaten** soweit sie nicht mehr **als 15** cm in den öffentlichen Verkehrsraum ragen,

parallel zur Hausfront verlaufende **Werbeanlagen** die **nicht mehr als 30 cm** in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, **Werbung auf Baustelleneinrichtungen** bis zu einer Fläche von **20 qm**, **Wärmedämmungen** an Außenwänden von Gebäuden

Grundlagen Sondernutzungserlaubnis

Nicht erlaubnisfähige Sondernutzungen (SN) sind:

das Nächtigen und Lagern, das Betteln jeglicher Art, das Niederlassen zum übermäßigen gemeinsamen Genuss von Alkohol und anderen berauschenden Mitteln, außerhalb zugelassener Freischankflächen

Arten und Dauer der Erlaubnis:

einmalig befristet (z.B. Plakatierung), **wiederkehrend befristet** (z.B. einzelne Aktionen), **auf Widerruf unbefristet** (z.B. Freischankflächen)

Ablauf am Beispiel Freischankfläche für Saison:

Schriftliche Antragstellung mit Angabe Örtlichkeit, Zeitraum, Maße, weitere SN (z.B. Werbefahne)

- **Prüfung** ob gemäß Antragstellung genehmigungsfähig
- **Ortsbegehung** mit ggf. Berücksichtigung / Anpassung Parken; **ggf. Rücksprache** mit Antragsteller
- **Erlaubniserteilung** SNbis 40 qm (> Baugenehmigung erforderlich) mit Auflagen (z.B. Durchgangsbreite für Fußgänger, Abstand zur Fahrbahn, Abstand zu weiteren SN etc.),
- **Gebührenfestsetzung**

4. Grundlagen Denkmalensemble Hauptstraße

Was versteht man unter dem Begriff **Denkmalensemble**?

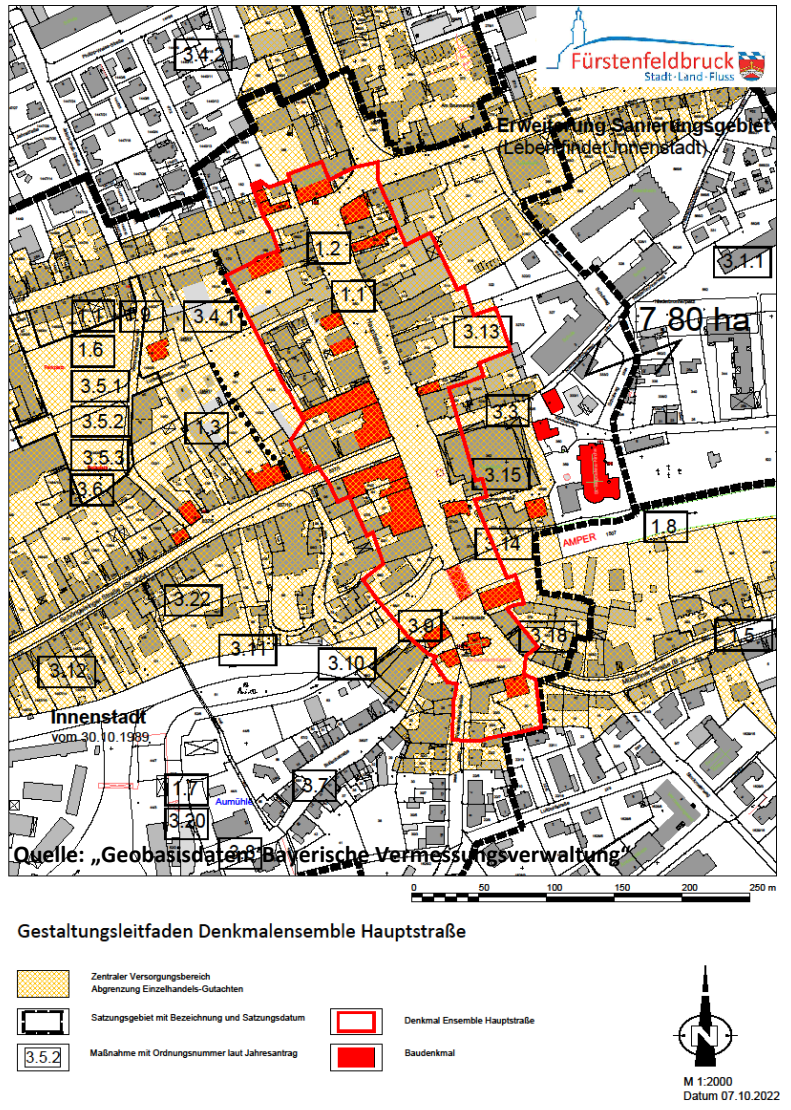
- Unter dem Begriff Denkmalensemble versteht man einen **festgelegten innerstädtischen Bereich** mit aus Denkmalsicht schützenswerten Fassaden.

Wie groß ist das **Denkmalensemble**?

- die komplette Hauptstraße in FFB, analog der roten Linie im Lageplan.
- rot schraffierten Häusern = Baudenkmäler.
- Frage ob ein Haus ein Baudenkmal oder Bestandteil des Ensembleschutzes ist, ist außerdem aus der Denkmalliste des Landesamt für Denkmalschutz ersichtlich (https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/)

Was muss beantragt werden **im Denkmalensemble**?

- Alle Änderungen, die das äußere Erscheinungsbilds (Baumaßnahmen, Werbeanlagen, die die Fassade, Dach oder andere Teile eines Hauses, die zum öffentlichen Raum hinwirken, betreffen) anbelangen, müssen genehmigt werden.
- Dafür ist eine **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis** bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt FFB) zu beantragen. (auch z.B. für einen Neuanstrich der Fassade; Baumaßnahmen im Innenraum sind weitgehend unproblematisch).



Grundlagen Denkmalensemble Hauptstraße

Was versteht man unter dem Begriff **Baudenkmal**?

- Ein Baudenkmal ist ein **denkmalgeschütztes, historisch wichtiges Haus**. Im Gegensatz zum Denkmalensemble ist hier **jede Art von Baumaßnahmen/Renovierungen** auch im Innenbereich sowie in der Nähe des Denkmals (betrifft auch Werbung) genehmigungsbedürftig und muss mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

Was ist **Genehmigungsfrei**?

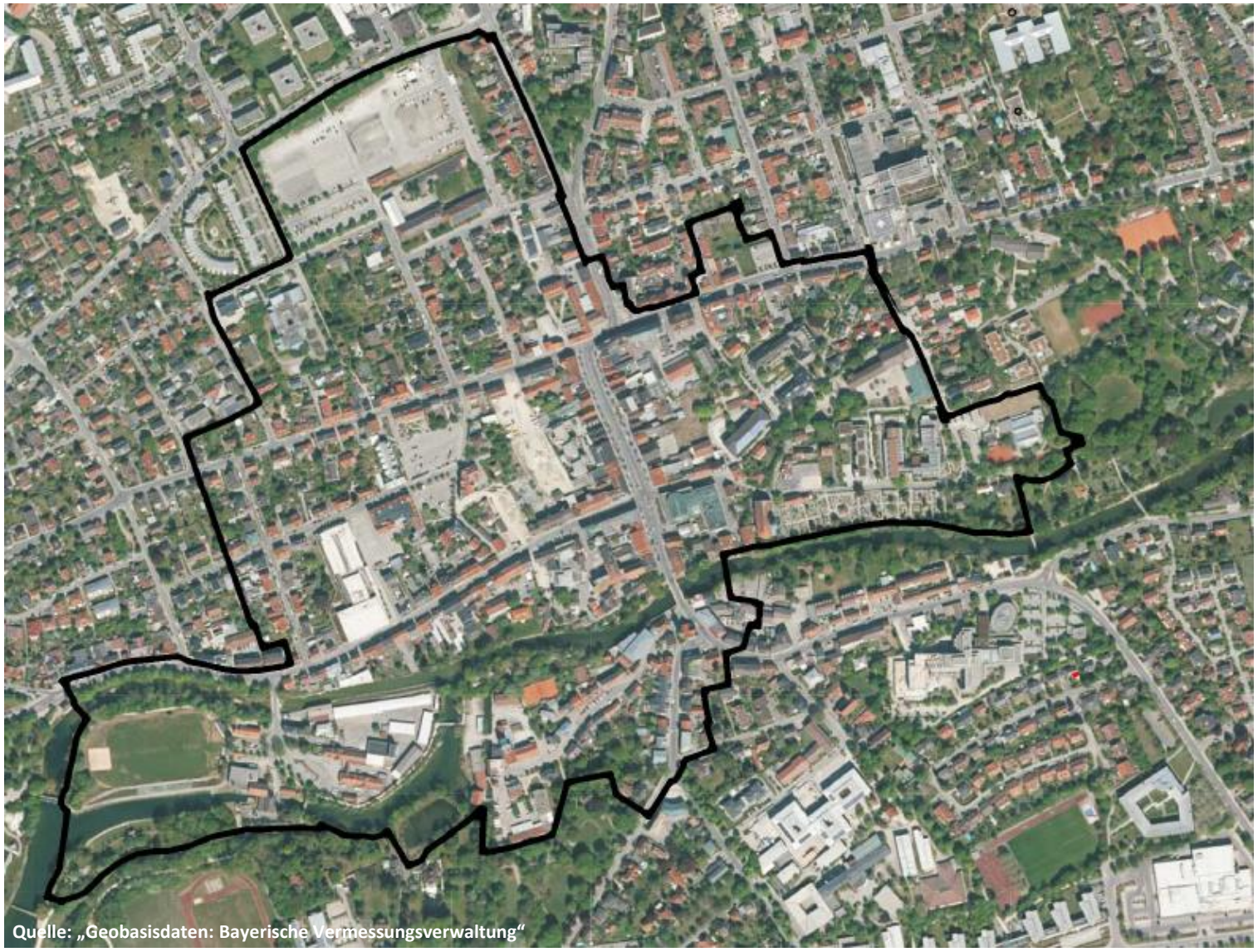
- Genehmigungsfrei sind z.B. Umbaumaßnahmen im Innenbereich, solange es sich nicht auch um ein Baudenkmal handelt.

Wie läuft es bisher ab? **Antrag/ Dauer/ Beteiligung**?

- Nach Einreichung des Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt und gibt eine Stellungnahme ab, die in die Beurteilung durch die Stadt FFB einfließt.
- Bei unproblematischen Vorgängen ist die Bearbeitungszeit relativ kurz (ca. 1-2 Monate). Sollte Klärungsbedarf bestehen, besteht die Möglichkeit, im Zuge des Denkmalsprechtages, der einmal im Monat stattfindet, eine Vor-Ort-Besichtigung vorzunehmen.

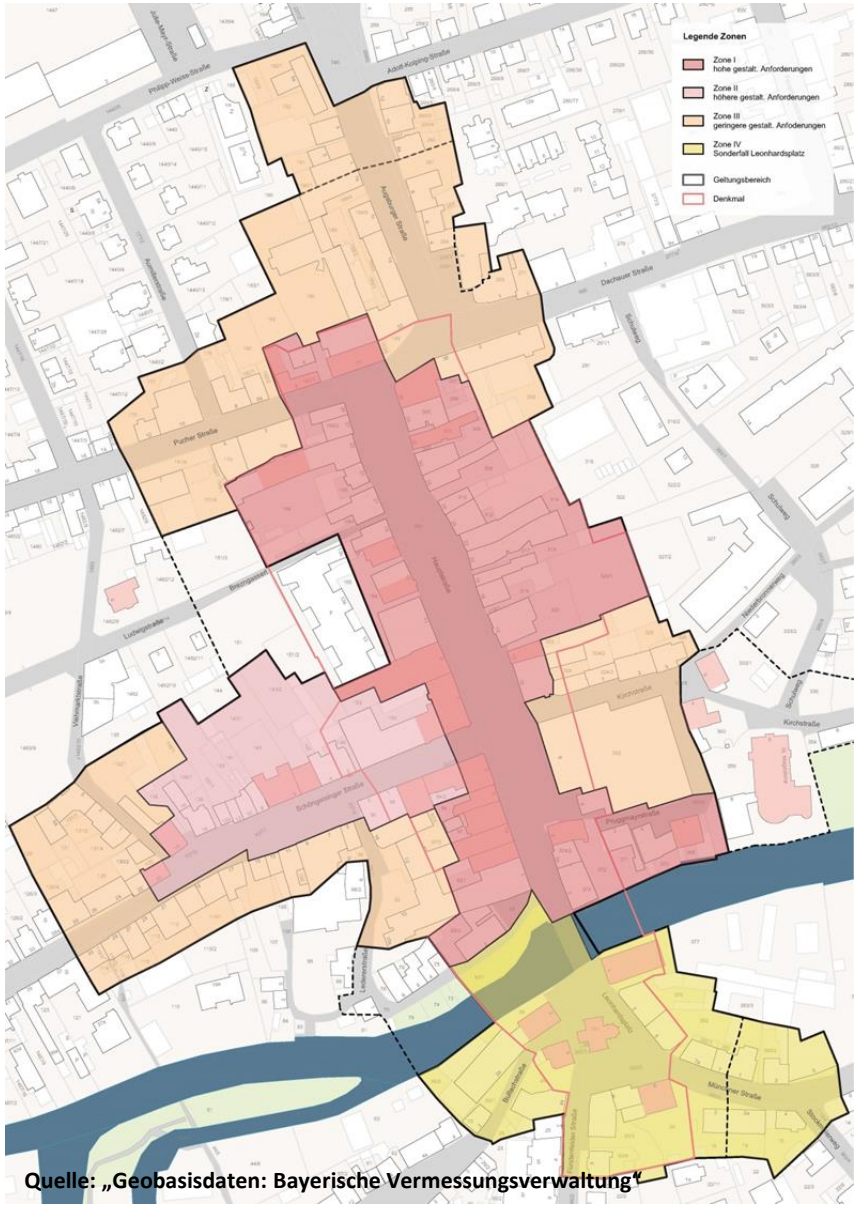
5. Grundlagen ISEK

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wird das bis Ende 2023 bestehende Sanierungsgebiet überarbeitet werden. Demnächst startet eine neue vorbereitende Untersuchung.



Zonierung des Umgriffs

Zone I	hohe gestalterische Anforderungen
Zone II	höhere gestalterische Anforderungen
Zone III	geringere gestalterische Anforderungen
Zone IV	Sonderfall Leonhardsplatz



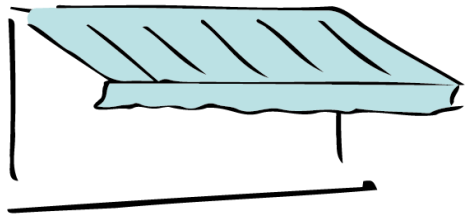
Quelle: „Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung“

6. Inhalte & Ziele des Gestaltungsleitfadens

Regelungsinhalte

Fassadengestaltung
inkl. Werbeanlagen
an Fassaden

Markisen und
Schaufenster



Werbung
z.B. Werbeaufsteller,
Warenausleger

Außenbereichs- und
Freischankflächen

→ Gemeinsame Erarbeitung der Ziele und Intensitäten der Regelungsinhalte mit der Stadt FFB, Gewerbetreibenden und Bürger*innen

Ziele der Regelungsinhalte

Fassadengestaltung

- *Erhalt* stadtbildprägender Bebauung (und deren Gestaltelemente), v.a.
  - Erker, Lisenen, Ortgang-/Traufgesimse etc.
  - Größe, Proportion und Gliederung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore, Schaufenster)
  - Fassadengliederung / Dachränder
- *Rückbau* entstandener gestalterischer Störungen
- Angemessene Qualität und Architektursprache bei *Neubauten*

Fassadengestaltung / Gestaltung EG-Zone

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Q Dömges Architekten AG

Ziele der Regelungsinhalte

Werbeanlagen an Fassaden

- *Einbindung* der Werbeanlagen in die jeweilige Fassadengliederung und -gestaltung
- *Fassadenverträglicher Ort* der Werbeanlage
- *Vermeidung* einer *Häufung* von Werbeanlagen, einer *„aufdringlichen Wirkung“*
- *Ausschluss* von Fremdwerbung
- Fassadenverträgliche *Größe*
- bei *großem stadträumlichen Wert* = *höhere Anforderungen* an die Wertigkeit der Gestaltung (Materialität, Art der Ausführung / Design)

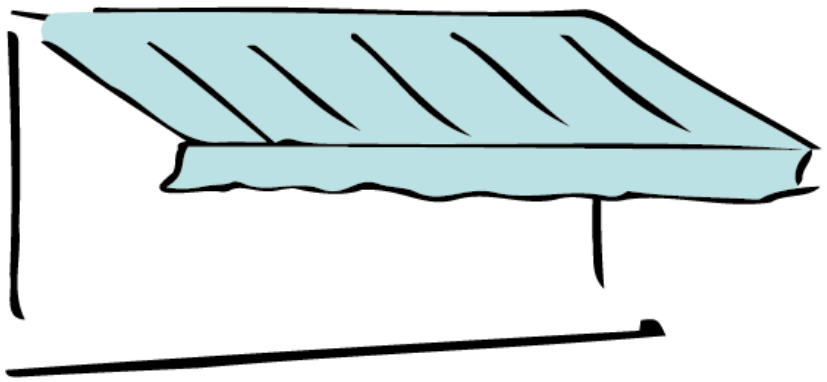
Werbeanlagen an Fassaden

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Ziele der Regelungsinhalte

Markisen und Schaufenster



- *Erhaltung* eines stimmigen Gesamterscheinungsbildes der Fassade, über alle Geschosse hinweg
- fassadenverträgliche Gliederung und Gestaltung von Schaufenstern und Markisen
- *Vermeidung* großflächiger Beklebungen und Beschriftungen an Schaufenstern und Markisen
- Material- und Farbkonzepte für Zonen mit höheren gestalterischen Anforderungen

Gestaltung von Markisen

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Schaufenstergestaltung

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Ziele der Regelungsinhalte

Werbung im Straßenraum

z.B. Werbeaufsteller, Warenausleger

- „*Weniger ist mehr*“ → professionelles Design / hochwertige Gestaltung und Vermeidung einer Häufung von Werbeelementen
- *Vermeidung* von Warenautomaten an / vor (stadtbildprägenden) Fassaden
- *Erhalt* ausreichender Flächen für Fußgänger-längsverkehr und Vermeidung von „Barrieren“ → *Reduzierung* von „Elementen“ im Straßenraum
- *Vermeidung* von Fremdwerbung

Werbeanlagen im Straßenraum

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Ziele der Regelungsinhalte

Freischankflächen

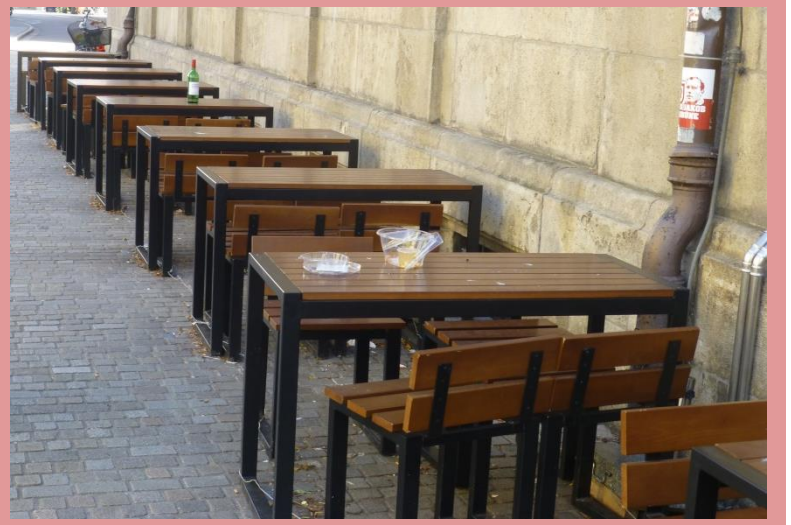
- *Umfassung* der Freischankflächen nur bei erforderlichem Schutz vor Kfz-Verkehr
- optische *Einbindung* der Freisitze in den Straßenraum / keine „Barrikaden-Wirkung“
- bei räumlicher Enge *Beschränkung* der Größe von Freischankflächen
- Stadtbildverträgliche Möblierung / Bestuhlung und Gestaltung / Ausführung / Größe / Farbigkeit von Sonnenschirmen

Freischankflächen im Straßenraum

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Möblierung der Freischankflächen



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

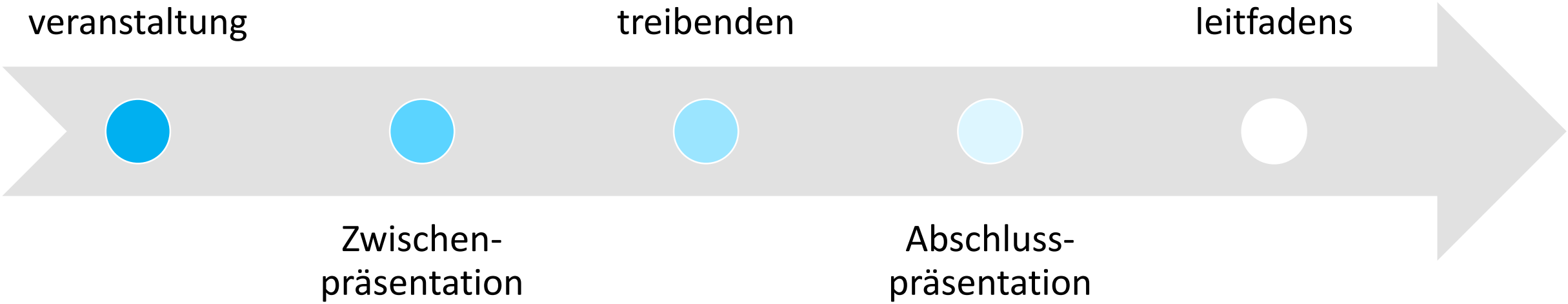
Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Sonnenschirme auf Freischankflächen

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

7. Ausblick – Wie geht es weiter?



Ansprechpartner

- **Sondernutzungserlaubnis:**
  Frau Thron 08141-281 3400, Birgit.Thron@fuerstenfeldbruck.de
  Herr Kappelmeir 08141-281 3412, Hans.Kappelmeir@fuerstenfeldbruck.de
- **Untere Denkmalschutzbehörde:**
  Herr Miethe 08141-281 4223, Daniel.Miethe@fuerstenfeldbruck.de
  Frau Roschlau 08141-281 4219, Nadin.Roschlau@fuerstenfeldbruck.de
- **Gestaltungsleitfaden:**
  Frau Erber 08141-281 4114, Elvira.Erber@fuerstenfeldbruck.de
- **Planungsbüro Dömges Architekten AG:**
  Frau Melcher 0941-99 206-69, Melcher.Carina@doemges.ag
  Frau Seywald 0941-99 206-39, seywald.monika@doemges.ag

Vielen Dank!

Foto Quelle: Dömges Architekten AG