



Satzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich (Gestaltungssatzung)

vom 25.03.2021

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) , zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende Satzung:

Präambel

Die Satzung der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich (Gestaltungssatzung) soll die Rechtssicherheit fördern und das Bauen beschleunigen. Bei der Umsetzung bietet die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm den Bauwilligen eine Bauberatung an und fördert eine fachgerechte Sanierung basierend auf der Satzung. Weitergehende Anforderungen anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften wie zum Beispiel Bebauungspläne oder Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

Ziele:

- Hauptplatz und Altstadt sollen als Aushängeschild der Stadt begriffen, baukulturell und architektonisch erhalten und aufgewertet werden.
- Die geschlossene Bauflucht mit unterschiedlich gestalteten Fassaden soll erhalten werden.
- Bei der Sanierung von Gebäuden sind die bestehende, kleinteilige Parzellenstruktur zu bewahren und Brüche rückgängig zu machen.
- Bei Neubauten ist eine angemessene und situationsverträgliche Gebäudekubatur und Gebäudehöhe vorzusehen und somit ein stadtbildverträglicheres Einfügen von Neubauten zu gewährleisten.
- Ganz bewusst wird kein historisierendes Bauen angestrebt, sondern ein respektvoller Umgang mit dem baulichen Erbe im Sinne des Ensembleschutzes des Hauptplatzes, die Wiederherstellung des historisch überlieferten Zustandes (Materialien und Stadtbild, z.B. Balthasar-Kraft-Haus) soll zulässig sein.
- Ladengeschäften sollen zeitgemäße Betriebs-/Nutzflächen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich den Denkmalensembles Hauptplatz und bei Einzeldenkmälern nach Artikel 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes alle Maßnahmen erlaubnispflichtig sind und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Pfaffenhofen und gegebenenfalls mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vor Maßnahmenbeginn abzustimmen sind. Denkmalfachliche Auflagen können über die Regelungen in der Gestaltungssatzung hinausgehen.

Abschnitt I

Geltungsbereich Hauptplatz

§ 1

Städtebauliche Proportionen

- (1) Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinaus reichen, sind in den Fassaden und im Dachbereich so zu gestalten, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt. Die Stellung der Gebäude ist auch bei Neubauten unverändert beizubehalten, bzw. es ist die historisch gewachsene Parzellenstruktur wiederherzustellen.
- (2) Das Breiten- und Höhenmaß von Neubauten darf das der umgebenden Gebäude, insbesondere das der Gebäude auf derselben Straßenseite, nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf die Höhen des angrenzenden Bestandes nicht überschreiten.

§ 2

Fassade, Fenster und Material

- (1) Die Fassadengliederung von Neubauten hat sich an der Gliederung der historischen Fassaden zu orientieren. Diese beinhaltet eine Unterteilung in Erdgeschosszone, Regelgeschosse und Dachgeschosse.
- (2) Die Reihung gleicher Fassaden ist unzulässig.
- (3) Es ist eine Lochfassade mit stehenden, regelmäßig angeordneten Fensterformaten auszubilden. Fensterbänder sind unzulässig.
- (4) Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen (Fenster und Türen) überwiegen. Im Erdgeschoss dürfen die Öffnungsflächen (Fenster und Türen) die Mauerfläche überwiegen.
- (5) Eine vorgesetzte Fassadendämmung ist nur zulässig, wenn bestehende Baufluchten eingehalten werden.
- (6) Außenwände sind verputzt auszuführen, Verkleidungen sind unzulässig.

§ 3

Erdgeschosse, Ladeneingänge und Schaufenster

- (1) Der Erdgeschossbereich ist nach historischem Vorbild durch eine entsprechende Fassadengliederung abzusetzen. Änderungen und Erweiterungen der Grundrisse sind möglich, sofern die alte Parzellenstruktur in der Fassade am Hauptplatz ablesbar bleibt.
- (2) Erdgeschosszonen sind in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zu den darüber liegenden Geschossen zu gestalten.
- (3) Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler voneinander getrennt als selbstständige Öffnung auszubilden. Die Randbereiche bzw. Gebäudeecken sind proportional breiter auszubilden. Vorhandene Sockel sind zu erhalten, ansonsten ist ein durchgehender, massiver Sockel vorzusehen.
- (4) Schaufenster sind mit schlanken Rahmen aus Holz bzw. Metall auszuführen.
- (5) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig; sie dürfen nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten und haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

§ 4

Dachgestaltung und Freisitze

- (1) Dachform und Dachneigung haben sich am historischen Bestand zu orientieren.
- (2) Bei der Erneuerung der Dacheindeckung sind naturrote oder braune Ziegel zu verwenden. Engobierte sowie glasierte Ziegel sind unzulässig.

- (3) Blechdeckungen dürfen verwendet werden, wenn sie im Bestand bereits vorhanden sind und die Neigung eine Deckung mit Ziegel nicht zulässt. Blechdeckungen sind in Kupfer oder mit gleichwertigem Material auszuführen.
- (4) Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder mit gleichwertigem Material auszuführen.
- (5) Balkone, Dachterrassen sowie Dachein- bzw. Dachausschnitte dürfen nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein.

§ 5 Dachgauben

- (1) Bei der Errichtung von Dachgauben darf die Breite der Einzelgaube 2,00 m nicht überschreiten. Einzelne Zwerchhäuser können breiter ausgebildet werden; sie haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben hat mindestens der Breite der Einzelgaube zu entsprechen.
- (2) Dachgauben müssen in den Fensterachsen der Fassade liegen.
- (3) Die Dachdeckung der Gauben ist mit demselben Ziegel wie das Hauptdach oder mit Kupferblech bzw. gleichwertigem Material auszuführen.

§ 6 Dachflächenfenster

- (1) Dachflächenfenster dürfen in Größe, Art und Form vergleichbar einer Dachausstiegs Luke und nahezu flächenbündig mit der Dachhaut eingebracht werden. Der Rahmen ist in Kupfer oder mit gleichwertigem Material zu verkleiden. Sie dürfen nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein.
- (2) Integrierte Hitzeschutz-Markisen können angebracht werden. Rollläden sind nicht zulässig.

§ 7 Fenstergestaltung

- (1) Neue Fenster sollten den Goldenen Schnitt (Breiten- zu Höhenverhältnis von 1:1,6) berücksichtigen. Das minimale bzw. maximale Verhältnis von Breite zu Höhe bei Fenstern darf 1:1 bis 1:2 betragen.
- (2) Bodentiefe und raumhohe Fenster sind unzulässig.
- (3) Im Erdgeschoss sind bodentiefe und raumhohe Fenster zulässig, wenn ein Sockel (mindestens 20 cm bis maximal 60 cm) ausgebildet wird.
- (4) Historische Fensterläden sind zu bewahren, neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen.
- (5) Das Abkleben oder Übermalen von Fenstern ist unzulässig; Verglasungen haben in farblosem Glas zu erfolgen, vollverspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

§ 8 Gestaltungselemente

- (1) Ein Wiederaufgreifen der historischen Fassade ist zulässig.
- (2) Jeder Neubau hat sich an die historischen Gestaltungsabsichten durch Aufgreifen vereinzelter (2 je Neubau) traditioneller Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, farblich abgesetzte Lisenen, Erker in schlichter und reduzierter Ausführung anzulehnen und / oder einen genuteten Rauputz im Erdgeschoss vorzusehen.
- (3) Ein Neubau in der Nachbarschaft eines Baudenkmals hat sich an der Struktur der Fassade des Baudenkmals durch Aufgreifen einzelner Gestaltungselemente zu orientieren.

§ 9

Farbe und Materialien

- [1] Die farbliche Gestaltung hat in gedeckten, erdigen oder pastellfarbenen Farbtönen zu erfolgen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig.
- [2] Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des städtebaulichen Umfeldes abzustimmen.
- [3] Dieselben bzw. ähnliche Farben dürfen nicht nebeneinander auftreten.
- [4] Farbe und Materialien der einzelnen Elemente (insbesondere von Fenstern, Türen, Fensterläden, Markisen, Vordächern und Garageneinfahrten) sind untereinander und auf die der Fassade abzustimmen.
- [5] Die farbige Betonung der Sockelausführung ist zu vermeiden; Sockelverkleidungen in Naturstein mit matter Oberfläche sind zulässig.
- [6] Die Ausführung von Putz und der Farbgestaltung ist mit der Stadt abzustimmen. Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade ist ein Farbmuster (1 qm) auf der straßenseitigen Außenwand anzubringen.

§ 10

Kamine sowie technische An- und Aufbauten

- [1] Kamine sind möglichst zu verputzen. Als Verkleidung ist auch Kupferblech oder gleichwertiges Material zulässig.
- [2] Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen kann insbesondere auf Nebengebäuden oder auf Gauben zugelassen werden, wenn sie untergeordnet, gut gestaltet und von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Aufständereien von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind unzulässig.
- [3] Pro Gebäude kann ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar ist. Klimaanlage dürfen von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sein.
- [4] Notwendige Antennen (beispielsweise Mobilfunkantennen) sind zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.
- [5] Technische Anlagen (bspw. Kamine, Klima-, Lüftungs- und Abluftanlagen) an Fassaden anzubringen, ist nicht zulässig.

Abschnitt II

Geltungsbereich Altstadt (ohne Hauptplatz)

§ 11

Städtebauliche Proportionen

Das Breiten- und Höhenmaß von Neubauten darf das der umgebenden Gebäude, insbesondere das der Gebäude auf derselben Straßenseite, nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf die Höhen des angrenzenden Bestandes nicht überschreiten.

§ 12

Fassade, Fenster und Material

- [1] Die Reihung gleicher Fassaden ist unzulässig.
- [2] Es ist eine Lochfassade mit stehenden, regelmäßig angeordneten Fensterformaten auszubilden. Fensterbänder sind unzulässig.
- [3] Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen (Fenster und Türen) überwiegen. Im Erdgeschoss dürfen die Öffnungsflächen (Fenster und Türen) die Mauerfläche überwiegen.

(4) Außenwände sind verputzt auszuführen, Verkleidungen sind zu vermeiden.

§ 13

Erdgeschosse, Ladeneingänge und Schaufenster

- (1) Der Erdgeschossbereich ist nach historischem Vorbild durch eine entsprechende Fassadengliederung abzusetzen. Änderungen und Erweiterungen der Grundrisse sind möglich, sofern die alte Parzellenstruktur in der Fassade ablesbar bleibt.
- (2) Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler voneinander getrennt als selbstständige Öffnung auszubilden. Die Randbereiche bzw. Gebäudeecken sind proportional breiter auszubilden. Vorhandene Sockel sind zu erhalten, ansonsten ist ein durchgehender, massiver Sockel vorzusehen.
- (3) Schaufenster sind mit schlanken Rahmen aus Holz bzw. Metall auszuführen.
- (4) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig; sie dürfen nur als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung treten und haben sich auf die darunterliegenden Fenstermaße zu beziehen.

§ 14

Dachgestaltung und Freisitze

- (1) Bei der Erneuerung der Dacheindeckung sind naturrote oder braune Ziegel zu verwenden. Engobierte sowie glasierte Ziegel sind unzulässig.
- (2) Blechdeckungen dürfen verwendet werden, wenn sie im Bestand bereits vorhanden sind und die Neigung eine Deckung mit einem Ziegel nicht zulässt. Blechdeckungen sind in Kupfer oder mit gleichwertigem Material auszuführen.
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder mit gleichwertigem Material auszuführen.

§ 15

Dachgauben

- (1) Bei der Errichtung von Dachgauben darf die Breite der Einzelgaube 2,50 m nicht überschreiten. Einzelne Zwerchhäuser können breiter ausgebildet werden; sie haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben hat mindestens der Breite der Einzelgaube zu entsprechen.
- (2) Dachgauben müssen in den Fensterachsen der Fassade liegen.
- (3) Die Dachdeckung der Gauben ist mit demselben Ziegel wie das Hauptdach oder mit Kupferblech bzw. mit gleichwertigem Material auszuführen.

§ 16

Fenstergestaltung

- (1) Bodentiefe und raumhohe Fenster sind unzulässig.
- (2) Im Erdgeschoss sind bodentiefe und raumhohe Fenster zulässig, wenn ein Sockel ausgebildet wird (mindestens 20 cm bis maximal 60 cm).
- (3) Historische Fensterläden sind zu bewahren, neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen.
- (4) Das Abkleben oder Übermalen von Fenstern ist unzulässig; Verglasungen haben in farblosem Glas zu erfolgen, vollverspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

§ 17

Gestaltungselemente

- (1) Ein Wiederaufgreifen der historischen Fassade ist zulässig.
- (2) Ein Neubau in der Nachbarschaft eines Baudenkmals hat sich an der Struktur der Fassade des Baudenkmals durch Aufgreifen einzelner Gestaltungselemente zu orientieren.

§ 18 Farbe und Materialien

- (1) Die farbliche Gestaltung hat in gedeckten, erdigen oder pastellfarbenen Farbtönen zu erfolgen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig.
- (2) Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des städtebaulichen Umfeldes abzustimmen.
- (3) Dieselben bzw. ähnliche Farben dürfen nicht nebeneinander auftreten.
- (4) Farbe und Materialien der einzelnen Elemente (insbesondere von Fenstern, Türen, Fensterläden, Markisen und Garageneinfahrten) sind untereinander und auf die der Fassade abzustimmen.
- (5) Die farbige Betonung der Sockelausführung ist zu vermeiden; Sockelverkleidungen in Naturstein mit matter Oberfläche sind zulässig.
- (6) Die Ausführung von Putz und der Farbgestaltung ist mit der Stadt abzustimmen. Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade ist ein Farbmuster (1 qm) auf der straßenseitigen Außenwand anzubringen.

§ 19 Kamine sowie technische An- und Aufbauten

- (1) Kamine sind möglichst zu verputzen. Als Verkleidung ist auch Kupferblech oder gleichwertiges Material zulässig.
- (2) Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen kann insbesondere auf Nebengebäuden oder auf Gauben zugelassen werden, wenn sie untergeordnet, gut gestaltet und von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Aufständereien sind unzulässig.
- (3) Pro Gebäude kann ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar ist. Klimaanlage dürfen von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sein.
- (4) Notwendige Antennen (beispielsweise Mobilfunkantennen) sind zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.
- (5) Technische Anlagen (bspw. Kamine, Klima-, Lüftungs- und Abluftanlagen) an Fassaden anzubringen, ist nicht zulässig.

Abschnitt III Sonstige Vorschriften

§ 20 Abweichungen

Die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung richtet sich nach Artikel 63 BayBO.

§ 21 Bestandteil

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan mit Darstellung der Geltungsbereiche Hauptplatz und Altstadt.

§ 22 Übergangsregelung

Diese Satzung findet keine Anwendung

1. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind,

2. auf Vorhaben, zu denen die Stadt vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, denen vor Inkrafttreten bereits durch die Stadt das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist.

§ 23 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zu § 21: Lageplan mit Darstellung der Geltungsbereiche Hauptplatz und Altstadt

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 25.03.2021

Roland Dörfler
Zweiter Bürgermeister