

Sitzungsunterlagen

47. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
11.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl.	5
--------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA	7
TOP Ö 4 Gestaltungsleitfaden Hauptstraße; Beschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3386/2024	9
Anlage 1 Protokollauszug Planungs- und Bauausschuss vom 21.06.2023 3386/2024	15
Anlage 2 Gestaltungsleitfaden Stand 11.12.2024 3386/2024	17

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Bauamt

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0

Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>

Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 26.11.2024

Einladung zur 47. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 11.12.2024, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054“; mündlicher Bericht
3. Aktueller Stand Kreativquartier Aumühle und Lände; mündlicher Bericht
4. Gestaltungsleitfaden Hauptstraße; Beschluss
5. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Grundstücksangelegenheiten
3. Vergabeangelegenheiten
4. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

47. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Ö 1	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		4-0242 /tr.	Erstelldatum	19.11.2024	
Verfasser		Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	11.12.2024	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **46. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 21.11.2024.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3386/2024

47. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Gestaltungsleitfaden Hauptstraße; Beschluss			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	30.09.2024	
Verfasser		Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	11.12.2024	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	17.12.2024	Ö

Anlagen:	1. Protokollauszug vom PBA 21.06.2023 2. Gestaltungsleitfaden Stand Dezember 2024 (Entwurf)
----------	--

Beschlussvorschlag:**Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:**

1. Dem vorgelegten Gestaltungsleitfaden wird zugestimmt.
2. Der Gestaltungsleitfaden soll ab 2025 mit den darin enthaltenen Regelungen angewendet werden.

Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			keine	
Umweltauswirkungen			keine	
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachstand

I. Anlass für die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens ergab sich aus der unbefriedigenden Gestaltung einzelner Freischankflächen in der Hauptstraße, was auch zu einem erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Straßenverkehrsbehörde geführt hat. Darüber hinaus bestand seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftige bauliche Gestaltung der Erdgeschosszonen (z. B. Werbeanlagen, Markisen und Schaufenster) von Gebäuden im Bereich des Denkmalensembles.

Es wurde deshalb die Verwaltung im Jahr 2022 beauftragt, als Arbeitsmittel einen „Gestaltungsleitfaden“ auszuarbeiten, welcher zukünftig einen eindeutigen gestalterischen Rahmen für die Antragsteller sowie für die Verwaltung bei der Erteilung der Sondernutzungserlaubnis und der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bilden soll.

Der Gestaltungsleitfaden als solches stellt eine Information/ eine Anleitung für die Antragsteller dar, ohne unmittelbare rechtliche Bindung. Dieser ist jedoch im Zusammenhang mit erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen und Sondernutzungserlaubnissen trotzdem zu beachten. Die Verwaltung erhofft sich durch die Einbindung der Gewerbetreibenden zum derzeitigen Zeitpunkt die Möglichkeit, einen mit allen Beteiligten abgestimmten und akzeptierten Gestaltungsleitfaden erarbeiten zu können.

II. Bisheriger zeitlicher Ablauf

Mit der Ausarbeitung des Gestaltungsleitfadens wurde in der zweiten Hälfte 2022 durch das hierfür beauftragte Büro Dömges Architekten begonnen.

Am 03.05.2023 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung interessierten Bürgern und den örtlichen Gewerbetreibenden die geplanten Regelungspunkte erläutert.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 21.06.2023 wurde anhand einer Matrix mit Regelungspunkten über den geplanten Gestaltungsleitfaden berichtet (s. Anlage 1). Im Anschluss wurde durch das Planungsbüro ein entsprechender Entwurf ausgearbeitet.

Im zweiten Quartal 2024 erfolgte eine Abstimmung mit den Gewerbetreibenden im Umgriff des Gestaltungsleitfadens. Zusätzlich zu einem Anschreiben mit Besprechungsangeboten wurden Postwurfsendungen verteilt. Der Rücklauf war relativ gering, es wurden jedoch einzelne Gespräche geführt und schriftlichen Nachfragen beantwortet. Dabei wurde der Gestaltungsleitfaden grundsätzlich begrüßt, es ergab sich daraus kein Änderungsbedarf.

Am 25.07.2024 wurde in einem Termin mit einem Vertreter der Stadtmarketinggruppe zusammen mit dem Wirtschaftsförderer der Gestaltungsleitfaden vorgestellt. Die Resonanz war allgemein positiv.

Parallel dazu wurde der Gestaltungsleitfaden mit der Straßenverkehrsbehörde (SG34) und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (SG42) hinsichtlich der Überar-

beitung der Sondernutzungssatzung abgestimmt. Die Überarbeitung der Sondernutzungssatzung soll im HFA am 03.12.2024 mit Zuladung der UVA-Mitglieder vorberaten und in der Sitzung des Stadtrats am 17.12.2024 beschlossen werden.

Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens wird bereits bei der Bauberatung mit hinzugezogen. Die Erfahrungen sind allgemein positiv.

Das Landesamt für Denkmalpflege (Herr Dr. Ditsche) wurde bei der Erarbeitung des Gestaltungsleitfadens regelmäßig einbezogen und sieht diesen ebenfalls positiv.

III. Gestaltungsleitfaden

Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens (s. Anlage 2) umfasst, wie bereits berichtet, die Regelungspunkte **Fassadengestaltung, Werbeanlagen an Fassaden, Markisen und Schaufenster, Werbung im Straßenraum** sowie **Freischankflächen**.

Mit den hierfür jeweils formulierten Gestaltungsleitlinien werden folgende Ziele verfolgt:

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*.

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*
- *Höhere Anforderungen* an die Wertigkeit der Gestaltung (Materialität, Art der Ausführung / Design) bei Fassaden mit *großem stadträumlichen Wert*

Markisen und Schaufenster:

- *Erhalt* 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

Werbung im Straßenraum:

z.B. Werbeaufsteller, Warenausleger

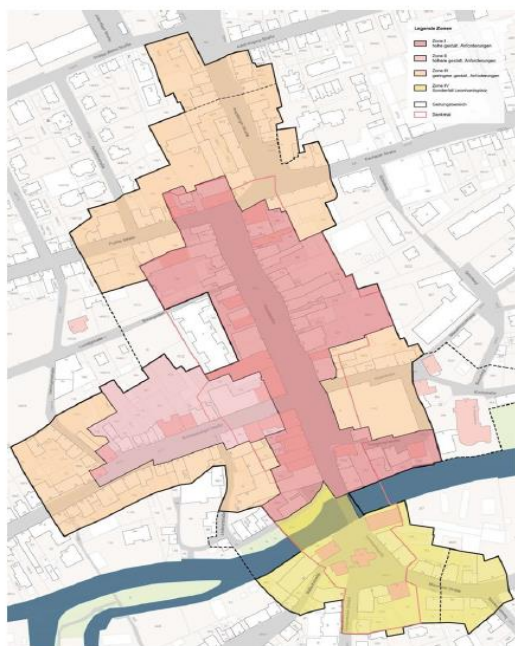
- „Weniger ist mehr“ → professionelles Design / hochwertige Gestaltung und Vermeidung einer Häufung von Werbeelementen
- Vermeidung von Warenautomaten an / vor (stadtbildprägenden) Fassaden
- Erhalt ausreichender Flächen für Fußgänger-längsverkehr und Vermeidung von „Barrieren“ → Reduzierung von „Elementen“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

Freischankflächen:

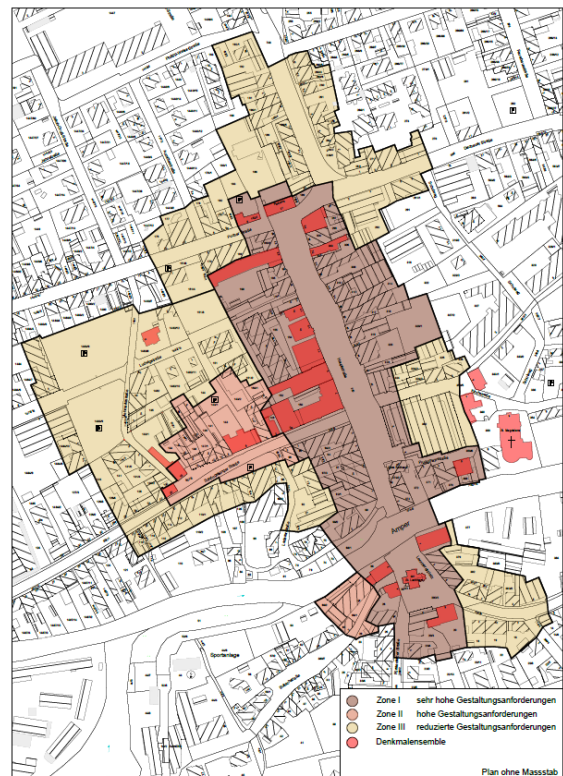
- *Umfassung* der Freischankflächen nur bei erforderlichem Schutz vor Kfz-Verkehr
- Optische *Einbindung* der Freisitze in den Straßenraum / keine „Barrikaden-Wirkung“
- *Beschränkung* der Größe von Freischankflächen bei räumlicher Enge
- Stadtbildverträgliche Möblierung / Bestuhlung und Gestaltung /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

Gegenüber der im Planungs- und Bauausschuss am 21.06.2023 vorgelegten Fassung werden noch folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Erweiterung des Umgriffs bis zum Viehmarktplatz (Zone III)



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



- Abstimmung/ Abgleich mit neuer Sondernutzungssatzung u.a. bzgl. Mindestdurchgangshöhe von Markisen und Mindestdurchgangsbreite von Freiflächen.

IV. Weiteres Vorgehen

- Einarbeitung / redaktioneller Änderungen,
- Ausarbeitung / Kurzfassung,
- Druck von Broschüren.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

**Auszug
aus der Niederschrift über die
33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 21.06.2023**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck; Bericht
-------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3014/2023 vom 08.05.2023 (Anlagen Präsentation vom 03.05.2023 Informationsveranstaltung; Protokollauszug 15. Sitzung des UVT am 09.11.2022 TOP 10 Vorlagennummer 2704/2022; Umgriff Gestaltungsleitfaden; Matrix Regelungsmöglichkeiten) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Reize stellt den Sachverhalt dar.

Herr StR Dr. Jakobs vermisst das Thema Beleuchtung an den Häusern und Hausfassaden.

Herr Reize wird diesen Themenpunkt mit aufnehmen.

Herrn StR Brückner fehlt die Offenheit und Weite von Hausfassade zu Hausfassade in der Hauptstraße. Desweiteren möchte er wissen, ob es etwas zu dem Sonderfall Leonhardsplatz zu sagen gibt, da dieser bei der Besichtigung ausgespart wurde.

Herr Reize antwortet, dass der Leonhardsplatz aus zeitlichen Gründen nicht mehr besichtigt werden konnte. Es ist geplant, die Anforderungen hier etwas niedriger zu halten. Dies kann zu gegebener Zeit noch diskutiert werden.

Herr StR Danke möchte zu dieser Veranstaltung seinen Unmut kundtun. Organisiert wurde diese durch das Architekturbüro. Die Ausführungen für die Gruppe von ca. 30 Personen waren teilweise akustisch sehr unverständlich. Er stellt die Frage, ob der geplante Gestaltungsleitfaden überhaupt sinnvoll ist und nicht eine Satzung in diesem Fall zweckmäßiger wäre. Weiterhin führt er aus, dass er heute ein Gespräch mit der Mahavi-Group bzgl. der Parkplätze vor der Marthapizzeria hatte. Eine Stuhlreihe muss hier zum Parken bis 16 Uhr entfernt werden, ab 17 Uhr erfolgt die Eröffnung des Lokals. Eine Bestuhlung rechtzeitig vor Eröffnung des Restaurants gestaltet sich oft schwierig, da noch Autos parken und nicht rechtzeitig wegfahren. Weiterhin fragt er, weshalb die Pizzeria L'Osteria kein Namensschild an dem Gebäude anbringen darf.

Herr StR Schilling erklärt, dass es damals eine Auflage des Denkmalschutzes war, dass der Schriftzug „Brameshuber“ bestehen bleiben muss. Ein weiterer Schriftzug war aus Platzgründen nicht möglich und durfte damals nur eine Höhe von max. 30 cm aufweisen. Ein Ansinnen der L'Osteria war auch, eine Markise zu installieren, was leider von der Denkmalschutzbehörde abgewiesen wurde.

Herr Reize sieht in dem Gestaltungsleitfaden eine Chance der Vereinheitlichung, was wie erlaubt und genehmigt wird. Dadurch müssen keine Einzelentscheidungen mehr getroffen werden.

Herr 2. Bgm. Stangl wirft ein, dass eine Gestaltungssatzung mit erhöhtem Personalaufwand verbunden sein wird, jedoch andererseits besteht die Möglichkeit, gestalterische Zielvorgaben mit dem nötigen Augenmaß leichter durchzusetzen.

Herr Dachsel ergänzt, dass die Gestaltungssatzung eine Abwägung ermöglicht. Dafür ist es anfangs, um die Satzung zu erstellen, mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, da sie rechtssicherer sein muss als der Gestaltungsleitfaden. Der Gestaltungsleitfaden beinhaltet jedoch ebenfalls rechtliche Rahmenbedingungen. Er dient dazu, dass gewisse grundsätzliche Dinge vorab schon abgestimmt werden, sozusagen als Grundlage für weitere rechtliche Zusagen bei Baugenehmigungen bzw. Bauwerbern.

Herr StR Höfelsauer hält einen Gestaltungsleitfaden als Hilfe für Unternehmer und Gewerbetreibende vorteilhafter, um im Vorfeld besser nachvollziehen zu können, ob die eine oder andere Sache genehmigungsfähig ist oder nicht. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass eine Satzung sinnvoller ist, kann diese seines Erachtens immer noch erstellt werden.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt sowie die Ausführungen zur Kenntnis.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.07.2023

Angelika Guggenmos
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister



GESTALTUNGSLEITFADEN

GESTALTUNGSLEITFADEN HAUPTSTRASSE FÜRSTENFELDBRUCK

www.fuerstenfeldbruck.de

 **Fürstentfeldbruck**
Stadt · Land · Fluss 

ENTWURF

INHALT

1.	ANLASS UND ZIEL	4
2.	VORGEHENSWEISE/BETEILIGUNG	5
3.	RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Zonen.	8
3.2	Sachlicher Geltungsbereich	14
4.	WICHTIGE GRUNDLAGEN	15
4.1	Denkmalschutz	15
4.2	Sondernutzungsrecht	15
5.	GESTALTUNGSLEITLINIEN	17
5.1	Fassadengestaltung	18
5.1.1	Gebäudekubatur, Fassadengliederung, Proportionen, prägende Gestaltungselemente	18
5.1.2	Außenwände, Material und Farbe, Sockelgestaltung	20
5.1.3	Schaufensterzone, Ladeneingänge, Markisen und Vordächer	22
5.1.4	Wandöffnungen, einschl. Klappläden, Jalousien und Rollläden	25
5.1.5	Werbeanlagen an der Fassade	28
5.1.6	Beleuchtung der Fassade	35
5.2	Außenbereichs- und Freischankflächen.	37
5.2.1	Werbeanlagen im Strassenraum (Warenauslagen und Werbeaufsteller).	37
5.2.2	Pflanzgefäße und Bodenbeläge	43
5.2.3	Freischankflächen	44
	INFORMATIONEN FÜR BAUWILLIGE	48
	IMPRESSUM	49

ENTWURF



1. ANLASS UND ZIEL

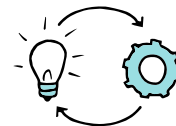
Die historische Innenstadt von Fürstfeldbruck lässt insbesondere in der zentralen Hauptstraße auch heute noch ein geschlossenes, stadtgestalterisch hochwertiges Ensemble aus historischen Kaufmanns- und Bürgerhäusern erkennen. Die große Anzahl der Einzeldenkmäler und die Ausweisung des Kernbereiches als Denkmalensemble (siehe hierzu auch Kapitel 4.1) zeugen von der hohen Qualität des „baulichen Erbes“ und der unverwechselbaren stadträumlichen Identität der Stadt, die es zu bewahren gilt.

Dass die Innenstadt trotz des starken Verkehrsaufkommens von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt als „gute Stube“ angenommen und belebt wird, liegt auch an der hohen (gewerblichen) Nutzungsdichte mit einer Vielzahl attraktiver Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe.

Die zeitgemäßen Bedürfnisse der gewerblichen Nutzungen haben jedoch auch dazu geführt, dass insbesondere in den Erdgeschosszonen der Wohn- und Geschäftsgebäude durch die Gestaltung der Schaufenster und Werbeanlagen die vormals intakten historischen Fassadenstrukturen aufgelöst wurden. Aufgrund der räumlichen Bedingungen wird darüber hinaus zunehmend auch die Notwendigkeit gesehen, die gewerbliche Nutzung des öffentlichen Straßenraumes (Sondernutzungen) stärker zu regeln, um dessen Aufenthaltsqualität zu stärken.

Der vorliegende Gestaltungsleitfaden soll deshalb zum einen dazu dienen, das zu erhaltende Gestaltungspotenzial der Stadt aufzuzeigen. Zum anderen sollen anhand verständlicher Regelungen und anschaulicher Fotobeispiele von positiven Lösungen Wege und Möglichkeiten aufgezeigt werden, bei Maßnahmen an den Fassaden oder im Bereich der Sondernutzungsflächen gestalterische Fehler zu vermeiden bzw. eingetretene Fehlentwicklungen zu korrigieren.

Ziel des Leitfadens ist auch, einheitliche Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, um die effizientere und zügigere Bearbeitung von Sondernutzungserlaubnissen oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen zu ermöglichen. Hierbei sollen die Bürgerinnen und Bürger bewusst nicht gegängelt werden. Der Gestaltungsleitfaden soll eher als Hilfestellung verstanden werden und aufzeigen, wie im historischen Denkmalensemble mit dem baulichen Erbe bewusst und sensibel umgegangen werden kann.



2. VORGEHENSWEISE/BETEILIGUNG



In der ersten Phase der Bearbeitung des Gestaltungsleitfadens stand die Beschäftigung mit dem Ort (Bestandsaufnahme) im Mittelpunkt. Im Rahmen einer ausführlichen Ortsbegehung wurden die Qualitäten eines Straßenzuges, das jeweilige Potenzial (erhaltenswerte Baustrukturen und positive Gestaltungselemente) und der Umfang der bestehenden gestalterischen Defizite fotografisch erfasst.

Hierbei wurde zum einen schnell klar, dass die Straßenzüge des Umgriffs in ihrer stadträumlichen Prägung und stadtgestalterischen Wertigkeit sehr unterschiedlich sind und deshalb bei der Intensität der Regelungen differenziert werden sollten.

Zum anderen wurde auch deutlich, dass der Gestaltungsleitfaden zu anderen Aufgabenfeldern in der Innenstadt (z. B. Gliederung des Straßenraumes durch die Ansprüche des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs, Barrierefreiheit, Stadtmobiliar) keine Lösungsansätze bieten kann, diese Themen deshalb auch nicht Inhalt des Leitfadens sein sollten.

In zahlreichen Abstimmungsgesprächen mit den zuständigen Ämtern der Verwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck wurden die durch das Stadtrecht, den Denkmalschutz und sonstige Planungen bestehenden Grundlagen und die daraus resultierende Anforderungen konkretisiert (siehe Kapitel 4).

Gleichzeitig wurde erörtert, wie die Bürgerschaft, die Eigentümerinnen und Eigentümern der Immobilien und die Geschäftsleute möglichst frühzeitig in den Prozess der Entwicklung des Gestaltungsleitfadens eingebunden werden können.

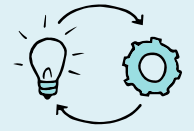
Aus diesem Grund fand hierzu am 3. Mai 2023 eine zweistufige Informationsveranstaltung statt. Im Rahmen eines einstündigen Ortsrundgangs in der Hauptstraße wurde vorab versucht, den ca. 40 Teilnehmenden zu vermitteln, wo erhaltenswerte Gestaltungselemente und positive Lösungen beispielsweise zu Schaufenstergestaltungen, Werbeanlagen und Freisitzmöblierungen bereits zu finden sind. Leider war bei der Vorbereitung der Veranstaltung der Lärmpegel an der Bundesstraße in der nachmittäglichen „Rushhour“ unterschätzt



worden, so dass die Verständlichkeit der Erläuterungen aus fachlicher Sicht und die Möglichkeiten zur Kommunikation insgesamt sehr eingeschränkt waren. In der nachfolgenden Veranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses konnten jedoch ergänzend und unterstützend die Gründe und Ziele des Gestaltungsleitfadens sowie die Hintergründe und Intentionen der geplanten Regelungsinhalte anhand positiver und negativer Fotobeispiele erläutert werden.

Als überaus wichtig wurde der kontinuierliche Austausch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden sowie Bürgerinnen und Bürger beim Entstehen des Gestaltungsleitfadens angesehen, um die Befürchtungen, Wünsche und Anregungen der Betroffenen ernst zu nehmen und umfassend zu berücksichtigen und einfließen zu lassen. Denn nur mit der Einbindung insbesondere der Gewerbetreibenden kann es gelingen, einen akzeptierten Gestaltungsleitfaden zu erstellen.

ENTWURF



ENTWURF

ZONE I



ZONE II



ZONE III



3. RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Zonen

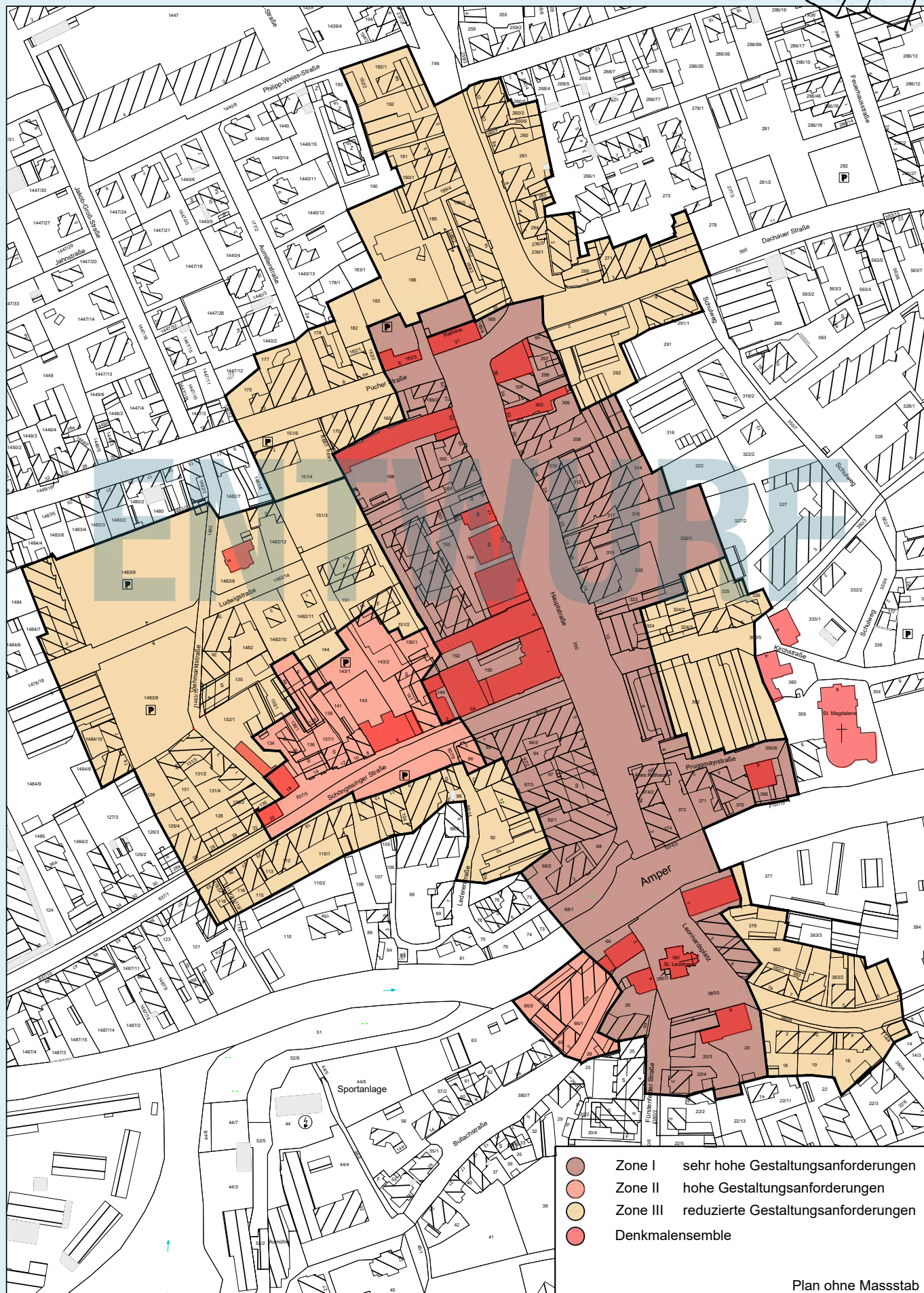
Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Innenstadtbereich – Kern bildet das Denkmalensemble „Hauptstraße mit Leonhardsplatz“. Die angrenzenden Straßenzüge, die unmittelbar auf den Denkmalbereich wirken bzw. Übergänge zu umliegenden Quartieren bilden, sind ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Funktionen, wurden drei Zonen ausgebildet, denen unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zugrunde liegen (siehe Lageplan auf der Seite 8).

Zone I: sehr hohe Gestaltungsanforderungen

Diese Zone wird in erster Linie durch das Denkmalensemble „Hauptstraße mit Leonhardsplatz“ gebildet. *„Das Ensemble umfasst den ältesten Ortskern, dessen planmäßige Anlage mit erweiterter Marktstraße im 12., spätestens im 13. Jahrhundert (Jh.) anzunehmen ist. Der Markt wurde 1306 zuerst genannt. Die Hauptachse der Marktstraße (Hauptstraße) wird durch die Richtung der Brücke bestimmt, deren Endpunkte durch das heutige Rathaus und die St. Leonhardskirche hervorgehoben sind. Die geschlossene Bebauung, meist aus dem 18./19. Jh. mit Bauten des 1. Drittels des 20. Jh., wird durch die zahlreichen ehem. Gasthöfe mit stattlichen Giebeln und Fassaden nachhaltig geprägt; die übrigen Bürgerhäuser sind meist zu geschlossenen Fronten mit flächiger Putzgliederung zusammengebaut. Der Leonhardsplatz mit der freistehenden Kirche in der Mitte wird vorwiegend durch Einzelhäuser gleichen Charakters bestimmt, deren freie Lage zum Flußufer der Amper bezeichnend ist.“* (Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

Die hohen Gestaltungsanforderungen lassen sich darüber hinaus wie folgt begründen:

- Vielzahl an Einzeldenkmälern und sonstigen stadtbildprägenden Gebäuden als Ausdruck der unverwechselbaren baulichen Identität der Stadt (siehe auch Auflistung der Baudenkmäler unten),
- große Bedeutung der Hauptstraße als zentraler Platz mit entsprechend hoher Nutzungsdichte (siehe Lageplan auf Seite 12) und Anforderungen an die Aufenthaltsqualität.



Lageplan Zonen o. M.



Hauptstraße 1 a



Hauptstraße 7



Hauptstraße 9



Hauptstraße 21

Die geringeren Anforderungen lassen sich damit begründen, dass die stadtgestalterische Wertigkeit dieser Quartiere wegen des Anteils der Bausubstanz aus den 1970/80er Jahren und der gegebenen baulichen Mängel im Bereich stadtbildprägender Gebäude als geringer einzuschätzen ist.

Bei den Einzeldenkmälern handelt es sich gemäß der Denkmalliste um die folgenden Bauwerke:

D-1-79-121-133 Amper; Hauptstraße; Leonhardsplatz. **Amperbrücke**, Eisenbetonbrücke mit Widerlagern, zwei Pfeilern und Überbau aus Plattenbalken, Brüstung mit Kanzeln und Wappen, von Dyckerhoff und Widmann, bez. 1909; zugehörig Brückenfigur, Hl. Johann Nepomuk mit Flussfigur der Moldau, von Franz Hoser, 1924.

D-1-79-121-9 Hauptstraße. **Kriegerdenkmal**, neubarocker Brunnen mit Figur des Hl. Sebastian und Putten, oktogonales Becken mit Brunnenpfeiler, von Franz Hoser, um 1923.

D-1-79-121-70 **Hauptstraße 1 a**. Ehem. Gasthof, dreigeschossiger langgestreckter Traufseitbau zu 10 Achsen, um 1722/23, mit seitlich angeschlossenem zweigeschossigem Nebengebäude, um 1766/67.

D-1-79-121-12 **Hauptstraße 3**. Ehem. Nebengebäude, dreigeschossiger barocker Traufseitbau mit reicher Putzgliederung und Gewölbe im Erdgeschoss, 1722.

D-1-79-121-13 **Hauptstraße 4**. Ehem. Bürgerhaus und Altes Rathaus, sog. Moraschenhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Freitreppe und Giebelreiter, Neubau von 1781, von Johann Marggraff 1866/68 umgebaut, weitere Veränderungen 1908.

D-1-79-121-14 **Hauptstraße 5**. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau im Stil der Neurenaissance, mit Ecktürmchen und reicher Fassadengestaltung, 1897.

D-1-79-121-15 **Hauptstraße 7**. Ehem. Postamt und Hotel, dreigeschossiger spätklassizistischer Eckbau mit Erker und Putzgliederung, über älteren Kellern 1872 errichtet, Veränderung der Fassade 1965.

D-1-79-121-16 **Hauptstraße 9**. Ehem. Klostrichterhaus, später Rentamt und Forstamt, dreigeschossiger Satteldachbau mit Flacherker und großem Toreingang, errichtet 1626 als zweigeschossiges Traufseithaus, Fassadenerneuerung und zweites Obergeschoss frühes 19. Jh., Überarbeitung der Fassade 1885.

D-1-79-121-18 **Hauptstraße 12.** Wohnhaus, schmaler zweigeschossiger Bau mit geschweiftem Giebel und Erker, 1709.

D-1-79-121-21 **Hauptstraße 13.** Relieftafel zur Erinnerung an das bereits abgebrochene Geburtshaus von Ferdinand von Miller, Bronze, wohl 1936; Mosaikarbeiten, zwei Bilder mit Lebzelterei-Motiven, wohl 1902 in München entstanden, um 1936 transloziert.

D-1-79-121-19 **Hauptstraße 13.** Ehemalige Lebzelterhaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Halbwalm und Steherker, 2. Hälfte 18. Jh.

D-1-79-121-22 **Hauptstraße 17.** Wohn- und Geschäftshaus, sogenannte beim Inneren Färber, zweigeschossiger Giebelbau mit Bänderung und Flacherker, nach 1704, Mosaik um 1902.

D-1-79-121-146 **Hauptstraße 25.** Ehem. Brauereikeller der Brauerei Jungbräu, großer tonnengewölbter Raum mit Lichtnischen und Einwurfschächten, im Kern 16./17. Jh.

D-1-79-121-23 **Hauptstraße 31.** Ehem. Landratsamt, jetzt Rathaus, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, im Kern von 1709, Erneuerungen und neubarocker Stuckdekor, 1914.

D-1-79-121-24 **Hauptstraße 32.** Wohn- und Geschäftshaus, kleiner zweigeschossiger Giebelbau, wohl nach 1704, Umbau 1819, Fassade 1927 überarbeitet.

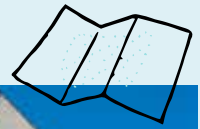
D-1-79-121-78 **Hauptstraße 36.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Neurenaissancebau mit Zwerchhäusern, Eckerker und Marienstatue, 1896.

D-1-79-121-32 **Leonhardsplatz 1.** Wohn- und Geschäftshaus, ehemaliges Baderhaus, dann Gasthaus, dreigeschossiger Putzbau mit Eckerkerturm, Fassaden im barockisierenden Jugendstil, im Kern 16. Jh., Umbau 1796, Aufstockung und neue Fassadengliederung 1903, moderne Erweiterung des Gebäudes nach Osten.

D-1-79-121-33 **Leonhardsplatz 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 1723.

D-1-79-121-108 **Leonhardsplatz 4.** Ehemaliges Handwerkerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1560, später verändert.

D-1-79-121-86 **Leonhardsplatz 6.** Ehemaliges Gerberhaus, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach, im Kern 16. Jh.



Hauptstraße 17 & 19



Rathaus – Hauptstraße 31



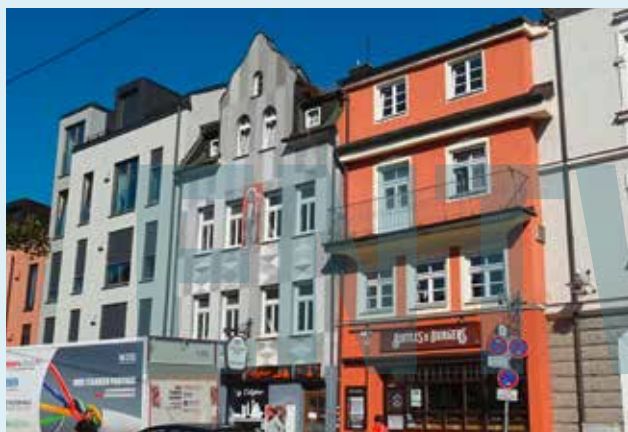
Hauptstraße 36



Leonhardsplatz 1



Schöngesinger Straße 6



Schöngesinger Straße 8 & 10



Schöngesinger Straße 18 & 19



Schöngesinger Straße 21 & 23

D-1-79-121-34 Nähe Leonhardsplatz. **Kath. Filialkirche St. Leonhard**, quergelagerter Hallenraum mit polygonal schließendem Chor und wuchtigem Westturm, Fassadengestaltung durch Blendfelder und -maßwerk, im spätgotischen Stil, geweiht 1440, 1854 regotisiert; mit Ausstattung.

D-1-79-121-110 **Pucher Straße 6**. Wohn- und Geschäftshaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, kleiner Eckloggia und Giebelrisalit, reduzierter Historismus, von Hans Voll, um 1910.

Ebenfalls in die Zone I aufgenommen wurden Bereiche an der Nordseite der Amper, die aufgrund der Lage am Fluss eine besondere stadträumliche Bedeutung haben.

Zone II: hohe Gestaltungsanforderungen

In diese Zone fallen die „innere“ Schöngesinger Straße mit mehreren Baudenkmälern (nahezu alle an der Nordseite, siehe Auflistung unten) und ein kleiner Bereich an der Bullachstraße westlich des Leonhardsplatzes, der aufgrund seiner interessanten Lage an der Amper stadträumlich von Bedeutung ist.

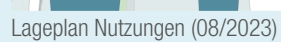
Einzelne Baudenkmäler (lt. Denkmalliste):

D-1-79-121-90 **Schöngesinger Straße 2**. Wohnhaus, kleiner zweigeschossiger Giebelbau mit Standerker, im Kern 1705, bauliche Veränderung im frühen 19. Jh.

D-1-79-121-91 **Schöngesinger Straße 6**. Mehrfamilienhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit zwei Kastenerkern mit neubarocken Ziergiebeln, Dekor in den Brüstungsfeldern, Anfang 20. Jh.

D-1-79-121-38 **Schöngesinger Straße 18**. Ehem. Bierbrauerei und Metzgerei, Zimmerei und Schusterei u. a., sog. Haus Bausewein, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach und Standerker, im Kern 16./17. Jh., Umbauten Anfang 19. Jh.

D-1-79-121-39 **Schöngesinger Straße 20**. Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit kleiner Figurennische, 1740.





Hauptstraße 33



Pucher Straße 10



Augsburger Straße 1 a



Augsburger Straße 1, 1 b & 1 c

Zone III: reduzierte Gestaltungsanforderungen

Zu dieser Zone gehören die Bereiche im Norden des Umgriffs an der Pucher Straße, der Dachauer Straße und der Augsburger Straße sowie im Südosten des Umgriffs an der Münchner Straße. Die Zuordnung erfolgte aus den folgenden Gründen:

- In den Quartieren befinden sich keine Einzeldenkmäler und nur vereinzelt noch stadtbildprägende Gebäude; viele historische Gebäude wurden inzwischen durch Modernisierungsmaßnahmen und überdimensionale Anbauten stark verändert.
- Ein größerer Teil der sehr heterogenen Gebäude stammt aus der Nachkriegszeit und verfügt nicht über die repräsentative Wirkung, Geschlossenheit und stadtgestalterische Wertigkeit der Bauten in der Hauptstraße.
- Teilweise sind die Gebäude „in die Jahre gekommen“ und bedürften einer Sanierung.
- Mit dem schlechteren baulichen Zustand einher geht die Art der Nutzungen in den EG-Zonen (niedrigerer Standard in der Ausstattung); einzelne Gebäude stehen (teilweise) leer.
- Der fließende Kfz Verkehr beansprucht hier größere Flächen und lässt kaum Platz für den öffentlichen Raum zum Verweilen.

In diesen Quartieren erscheint es wichtiger, Anreize zu Grundsanierungen zu schaffen und Leerstände zu vermeiden als die Eigentümer und Geschäftsinhaber dazu zu verpflichten, hohe gestalterische Auflagen zu erfüllen.

3.2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige **und** nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung.

Sollten in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen oder Gesetzen über den Leitfaden hinausgehende oder abweichende Festsetzungen enthalten sein, so genießt die weitergehende bzw. abweichende Regelung Vorrang.

4. WICHTIGE GRUNDLAGEN

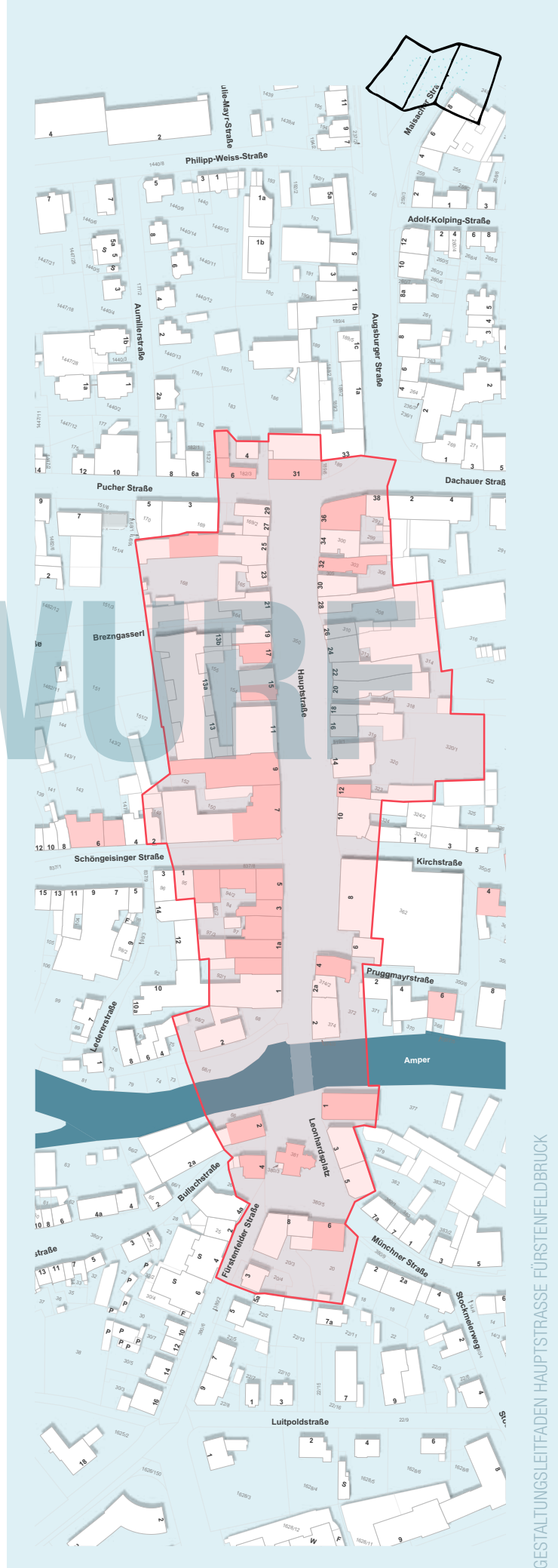
4.1 Denkmalschutz

In Kapitel 3.1 wurde bereits erläutert, dass das Denkmalensemble „Hauptstraße und Leonhardsplatz“ der Kernbereich des Umgriffs des vorliegenden Gestaltungsleitfadens ist, und es hier viele (Einzel)Baudenkmäler gibt.

Im Weiteren soll nun darauf eingegangen werden, welche Formalien und Verpflichtungen im Denkmalensemble und bei Baudenkmälern gelten:

1. In der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalschutz ist ersichtlich, ob ein Gebäude ein Baudenkmal ist oder (nur) Bestandteil des Ensembleschutzes, ist, ist aus der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalschutz ersichtlich.
2. Im Denkmalensemble müssen alle Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, genehmigt werden. Dies sind Baumaßnahmen und Werbeanlagen, welche die Fassade, das Dach oder andere Teile des Hauses mit Wirkung zum öffentlichen Raum hin betreffen. Umbaumaßnahmen im Innenbereich eines Gebäudes sind genehmigungsfrei.
3. Für diese genehmigungspflichtigen Maßnahmen (2.) ist ein denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) zu beantragen.
4. Bei Baudenkmälern ist jede Art von Baumaßnahme, auch im Innenbereich eines Hauses, sowie in der Nähe des Denkmals genehmigungspflichtig und muss mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. Dies betrifft auch Werbeanlagen.
5. Bisher wurde es so gehandhabt, dass nach Einreichung des Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt wird und eine Stellungnahme abgibt, die in die Beurteilung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck einfließt (Einzelfallentscheidung).

Ziel ist, dass die Anwendung des Gestaltungsleitfadens zu Erleichterungen und Minimierungen des Verwaltungsaufwandes und zu einheitlichen und nachvollziehbaren Bescheiden führt.



4.2 Sondernutzungsrecht

Seit dem 01.04.2010 gibt es eine Sondernutzungssatzung (SNS) der Stadt Fürstenfeldbruck, die für alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze gilt und deren Benutzung über den Gemeingebruch hinaus (Sondernutzung) regelt. Wichtige Punkte sind:

1. Jede Sondernutzung bedarf der Erlaubnis, ausgenommen
 - bauaufsichtlich genehmigte Balkone, Erker, Wandschutzstangen, Gebäudesockel, Fensterbänke, Eingangsstufen und Sonnenschutzdächer, Licht- und Luftschächte bis zu 1 m, 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 m², Wärmedämmungen an Außenwänden von Gebäuden
2. Die Art und Dauer der Sondernutzungserlaubnis kann einmalig befristet (z. B. Plakatierung), wiederkehrend befristet (z. B. einzelne Aktionen) oder auf Widerruf unbefristet (z. B. Freischankflächen) sein.

Bisheriger Ablauf zur Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis (Beispiel Freischankfläche für Sommersaison bis 40 m² Größe):

- Prüfung, ob Antragstellung genehmigungsfähig
- Ortsbegehung mit gegebenenfalls Berücksichtigung/Anpassung Parken; gegebenenfalls Rücksprache mit Antragsteller/-in
- Erlaubnis, eventuell mit Auflagen (z. B. Durchgangsbreite für Fußgänger, Abstand zur Fahrbahn, Abstand zu anderen Sondernutzungen etc.)
- Gebührenfestsetzung

Die Sondernutzungssatzung enthält in erster Linie Aussagen zur Erlaubnisbedürftigkeit; sie enthält keine Regelungen der quantitativen und qualitativen Ausgestaltung.

Die vollständige Sondernutzungssatzung kann unter folgendem Link eingesehen werden:

[https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/gfx/F9FD329606FD6463C1257B18001D30F6/\\$file/660_Sondernutzungssatzung_SNS.pdf](https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/gfx/F9FD329606FD6463C1257B18001D30F6/$file/660_Sondernutzungssatzung_SNS.pdf)



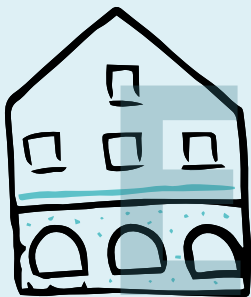
Was verändert sich durch den Gestaltungsleitfaden?

5. GESTALTUNGSLITLINIEN

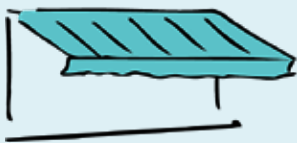
Fassadengestaltung



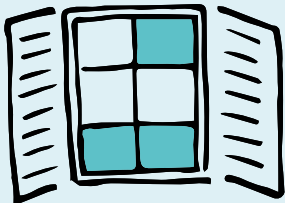
Gebäudekubatur,
Fassadengliederung,
Proportionen und prägende
Gestaltungselemente



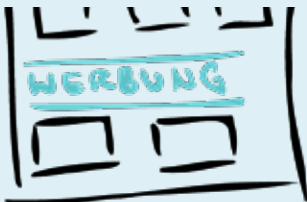
Außenwände, Material
und Farbe sowie
Sockelgestaltung



Schaufensterzone,
Ladeneingänge, Markisen
und Vordächer



Wandöffnungen,
einschließlich Klappläden,
Jalousien und Rollläden



Werbeanlagen an der
Fassade



Beleuchtung der
Fassade

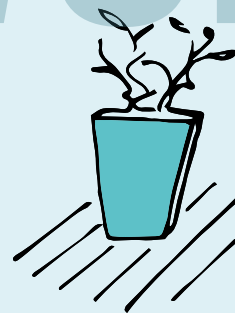
Außenbereichs- und Freischankflächen



Werbeanlagen
im Straßenraum
(Warenauslagen und
Werbeaufsteller)



Freischankflächen



Pflanzgefäße und
Bodenbeläge



Klare Fassadengliederung



Individuelle Fassadenelemente (wie Giebel und Erker)



Stimmige Fassadengestaltung über alle Geschosse



Historische Fassadenverzierungen

5.1 Fassadengestaltung

Die Themenfelder des Fürstenfeldbrucker Gestaltungsleitfadens sind stark auf die gewerblich genutzten Bereiche von Gebäuden und Vorbereich von Gebäuden im öffentlichen Straßenraum ausgerichtet. Der Schwerpunkt liegt bei der Fassadengestaltung auf den Leitlinien zur gebäudeverträglichen Gestaltung der Schaufensterzonen, Markisen und Werbeanlagen. Richtlinien beispielsweise zur Gestaltung der Dachlandschaft, der Dacheindeckung sowie Dachein- und -aufbauten sind nicht Gegenstand des Gestaltungsleitfadens. Dies unterscheidet diesen Leitfaden von vielen anderen Gestaltungshandbüchern für historische Orts-/Stadtkerne.

Für die drei unterschiedlichen schutzwürdigen Zonen (Zone I, Zone II, Zone III) erfolgte in den Themenfeldern eine entsprechende Einteilung.

Zur Herleitung und Begründung der Richtlinien wird jeweils zu Beginn eines Themenbereiches auf die grundsätzlichen Problemfelder und Intentionen eingegangen werden. Das macht die dann zusammenfassend jeweils checklistenartig aufgeführten Gestaltungsleitlinien nachvollziehbarer und verständlicher.

5.1.1 Gebäudekubatur, Fassadengliederung, Proportionen, prägende Gestaltungselemente

In Abhängigkeit von der Parzellenstruktur variiert in der historischen Innenstadt von Fürstenfeldbruck die Gebäudestellung. Es überwiegen schmale Parzellen, die mit giebelständigen Häusern bebaut sind; bei breiteren Parzellen haben sich jedoch auch traufständige Bebauungen ergeben, was insgesamt für Spannung in der Fassadenabfolge sorgt. Auch die Anzahl der Geschosse in den historischen Straßen- und Platzräumen ist sehr unterschiedlich und variiert zwischen zwei und vier. Wichtig ist, bei Neu- oder Umbauten in Anwendung des § 34 BauGB jeweils die „Eigenart der näheren Umgebung“ als Maßstab gilt. In der Hauptstraße sind diese Grundsätze in der Vergangenheit nicht immer beachtet worden, sodass das Sparkassengebäude (Hauptstraße 8) im Nachhinein als Fehlentwicklung zu werten ist.

Gemäß der historischen Bauweise sind die Gebäude durchgehend in massiver Ziegelbauweise errichtet. Man findet sowohl schlichtere Gebäude mit eher zurückhaltend gegliederten Fassaden als auch Gebäude mit einer überaus repräsentativen Wirkung und zahlreichen Schmuckelementen. Dies sorgt für Spannung und Abwechslung in der Abfolge der Fassaden.

Die charakteristischen Zier- und Gliederungselemente erzählen von der Entstehungszeit des jeweiligen Gebäudes in der Barockzeit, im Historismus oder im Jugendstil. Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen ist auf die Erhaltung dieser charakteristischen Merkmale zu achten.

Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind in der Regel auf kleinere, regelmäßig angeordnete und meist stehende Formate reduziert. Ausnahmen hiervon bilden die erdgeschossigen Schaufenster. Aufgrund der früher verwendeten Baustoffe stehen bei der historischen Bauweise die Wandöffnungen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen (Lochfassade). Bei modernen Geschäftsbauten sind wegen der inzwischen gegebenen konstruktiven Möglichkeiten auch andere Lösungen mit einem wesentlich höheren Anteil an verglasten Flächen entstanden, was die Gebäude häufig im historischen Kontext als Fremdkörper erscheinen lässt. Kritisch zu bewerten sind auch Veränderungen der traditionellen Fassadengliederungen durch den Einbau von Fenstern im liegenden Format. Ziel sollte sein, eingetretene Fehlentwicklungen und Störungen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wieder zu beseitigen bzw. auszugleichen. Bei Neubauten im historischen Umfeld sollten ausgewogen proportionierte Lochfassaden, bei denen nur wenige Materialien verwendet und im Detail auf Individualität geachtet wird, angestrebt werden.



Fassadengliederung mit besonderen Elementen wie z. B. Hervorhebung des Sockelgeschosses



Ornamentreiche Fassade mit individuellen Gestaltungselementen

Leitlinien zu Kubatur, Proportionen, Fassadengliederung sowie zu prägenden Gestaltelementen (gelten für Zonen I bis III)

- ✓ Das Gebäude soll sich in seiner Stellung, Kubatur, Proportion und Höhe in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen.
- ✓ Bei Neubauten ist eine harmonisch proportionierte Lochfassade mit stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten und überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden. Das städtebauliche Umfeld ist bei der Ausgestaltung und Architektur zu berücksichtigen.
- ✓ Historische prägende Fassadengestaltungen, -gliederungen und Bauteile (z. B. Erker, Balkone mit Geländern, Stufen- oder Schweifgiebel) sowie ihre Schmuck- und Gliederungselemente (Ortgang-, Trauf- und sonstige Gesimse, Lisenen (hervortretende Verstärkung der Wand), Bänderungen und Putzfaschen (gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen), Stuckornamente, Nischen, Hausfiguren, Wandmalereien etc.) sind zu schützen und zu bewahren.



Differenzierte Sockelgestaltung



Künstlerisches Gestaltungsdetail



Historisches Gemälde um Wandöffnung



Beispiel für eine Fassade mit Bossenmauerwerk

5.1.2 Außenwände, Material und Farbe, Sockelgestaltung

Außenwände sind (einschließlich des Sockels) grundsätzlich verputzt ausgeführt und mit einem Anstrich versehen. Üblich sind homogene Rauputze oder Glattputze mit einer feinen Körnung aus mineralischen Bestandteilen. Mit der Kelle handwerklich aufgetragen, erhalten die Oberflächen Charme und Lebendigkeit, was bei sogenannten Maschinenputzen nicht der Fall ist. Wegen ihrer künstlichen und aufdringlichen Wirkung sind stark strukturierte Zierputze und Glimmerzusätze zu vermeiden.

Ein Charakteristikum der historischen Bauweise ist, dass Elemente zur Fassadengliederung (z. B. Gesimse, Bänderungen und Faschen um Wandöffnungen) durch Glattputzstreifen profiliert und hervorgehoben werden.

Fassaden werden in regelmäßigen Abständen mit einem neuen Anstrich versehen. Hierbei sollten durchaus auch die Farbvorlieben der Eigentümer und Nutzer der Gebäude berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist jedoch darauf zu achten, dass eine harmonische Abstimmung mit den Farbtönen in der Nachbarschaft erfolgt und grelle, leuchtende und allzu dunkle Farbtöne sowie starke Kontraste vermieden werden. Bewährt hat sich, vor der Ausführung des Farbanstrichs verschiedene Farbmuster in aussagekräftiger Größe an oder vor der Fassade anzubringen, um die Wirkung des Anstrichs im räumlichen Zusammenhang beurteilen zu können. Zu bevorzugen sind generell die Farbtöne aus dem Spektrum der Kalk- und Mineralfarben, die sich in ihrer Bandbreite auf die traditionelle Farbgebung beschränken und sich gut in das historische Stadtbild einfügen.

Sockelzone und Fassade sollten gestalterisch eine Einheit ergeben. Deshalb sollte der Sockel farblich nicht stark von dem der Fassade abgesetzt werden. Sollten Sockelzonen durch die äußeren Umstände (z. B. aufgrund von Spritzwasser) besonders beansprucht sein, kann eine Verkleidung sinnvoll sein. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass diese auch gestalterisch die Funktion des Sockels als tragendes Element unterstützt und in Einklang mit der Fassadenfarbe steht. Das bedeutet, dass kleinformatige Fliesen, Kunststoffplättchen oder Riemchen auszuschließen sind. Ein besonderes Charakteristikum stellen in Fürstenfeldbruck die bei besonders repräsentativen Bauten oftmals vorzufindenden „Bossenmauerwerke“ in der Sockelzone dar, die zu erhalten sind.



Grundsätzlich auszuschließen sind Fassadenverkleidungen jeglicher Art. Durch die vermeintlich pflegeleichte „Verpackung“ wird die natürliche „Atmung“ eines Gebäudes verhindert und es können feuchte Wände, Schimmel, Pilze oder Schwämme entstehen. Im historischen Kontext ist auch das Anbringen einer Außendämmung als schwierig anzusehen und restriktiv zu regeln, da an den Wandöffnungen neue Laibungstiefen entstehen und die Fenster in ihrer optischen Wirkung zurücktreten. Darüber hinaus muss verhindert werden, dass charakteristische fassadengliedernde Elemente im Zuge der energetischen Sanierung beseitigt werden.

Regelungen sind auch nötig zur Anordnung technischer Anlagen (z. B. Klima-/Lüftungsanlagen, Satellitenempfänger), da durch sie erhebliche gestalterische Störungen des Erscheinungsbildes einer Fassade entstehen können.



Individuelle Gestaltung einer Fensterlaibung

ENTWURF

Leitlinien zu Außenwänden, Material/Farbe und Sockelgestaltung (für die Zonen I bis III)

- ✓ Fassaden sind einschließlich des Sockels einheitlich mit einem mineralischen Putz zu versehen. Der Putz ist geglättet oder gescheibt in einer feinen Körnung auszuführen, damit ein handwerkliches Erscheinungsbild entsteht. Strukturierte Putze und glänzende Zuschläge sind nicht zulässig.
- ✓ Der Anstrich hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle, leuchtende oder zu dunkle Anstriche sind unzulässig. Es sind mineralische Farben ohne glänzende Zusätze zu verwenden.
- ✓ Besondere Bauteile (Gesimse, Lisenen, Faschen etc.) sind in Putz und Anstrich hervorzuheben.
- ✓ Um die Wirkung farblicher Gestaltungen einschätzen zu können, sind an oder vor der Fassade Farbmuster in aussagefähiger Größe anzubringen.
- ✓ Die Farben sind mit den Farbtönen des städtebaulichen Umfeldes abzustimmen.
- ✓ Die Sockelzone sollte mit der darüberliegenden Fassade eine gestalterische Einheit ergeben. Farbliche Kontraste und kleinteilige Sockelverkleidungen sind daher auszuschließen.
- ✓ Verkleidungen jeglicher Art sind unzulässig.
- ✓ Vorgesetzte Dämmungen sind nur im Bereich neuerer Gebäude (Nachkriegsbebauung) in der Zone III zulässig. Auch hier ist darauf zu achten, dass die typischen geringen Laibungstiefen bei Wandöffnungen wiederhergestellt werden.
- ✓ Technische Anlagen (z. B. Klima-, Lüftungs- und Abluftanlagen, Satellitenempfänger) sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.



Schaufenster mit Gliederung und dezenter Beschriftung



Gegliedertes und farblich akzentuiertes Schaufenster



Stimmiger Ladeneingang im Schaufensterbereich



Schaufenster mit Gliederung

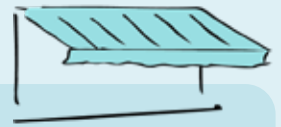
5.1.3 Schaufenster, Ladeneingänge, Markisen und Vordächer

Nahezu alle Straßenzüge im Geltungsbereich des Gestaltungsleitfadens liegen in der Hauptgeschäftslage der Innenstadt. Hier übernimmt die Schaufensterzone (mit dem Ladeneingang) wichtige Funktionen als „Werbeträger“ sowie in der Kommunikation mit dem (potenziellen) Kunden. Gestalterische Belange, die das gesamte Gebäude im Blick haben, geraten leicht in den Hintergrund. Dies führt oftmals dazu, dass die harmonische Gesamtansicht eines Gebäudes verloren geht, weil sich das Erscheinungsbild der Erdgeschosses zu stark von dem der darüberliegenden Geschosse unterscheidet.

Durch die großflächigen (häufig bodentiefen) Schaufenster wird die erdgeschossige Zone „aufgelöst“ und dem Gebäude die „optische Standfestigkeit“ genommen. Es sollten daher auch durchgehende Schaufensterbänder vermieden werden; wo sie bereits entstanden sind, sollte ein Rückbau angestrebt werden. Ziel sollte sein, die einzelnen Schaufenster durch gemauerte Pfeiler zu unterbrechen und mit einem mindestens 35 cm hohen gemauerten Sockel auszuführen, so dass die Verglasung nicht bis zum Boden reicht.

Nicht zu vergessen ist, dass Schaufenster und Ladeneingang auf Augenhöhe der Passanten liegen und das „Aushängeschild“ eines Betriebes darstellen. Das einladende Erscheinungsbild eines Geschäftshauses dient auch der positiven Außendarstellung eines Ladens oder gastronomischen Betriebes zur Anziehung potenzieller Kunden.

Historische Schaufenstergestaltungen mit aufwendigem Dekor bilden heute eher die Ausnahme, sind aber in Fürstenfeldbruck durchaus noch vorhanden und sollten erhalten werden. Zur optischen „Zerschneidung“ einer Fassade tragen häufig auch Markisen bei, die keinen Bezug zur Größe der darunter liegenden Schaufensterflächen (oder sonstigen Fassadenelementen) nehmen, sondern in nahezu gesamter Fassadenbreite ausgeführt werden. Grundsätzlich ist der Wunsch der Geschäftsleute nach einer Markise zum Schutz der Schaufensterauslagen vor Sonneneinstrahlung (vor allem an nach Süden ausgerichteten Straßenseiten) verständlich; gerade im Denkmalensemble ist aber eine gebäudeverträgliche Anordnung und Gestaltung einer Sonnenschutzvorrichtung mit klarem Bezug zur darunter liegenden Wandöffnung sicherzustellen.



Leitlinien zu Schaufenster und Ladeneingängen (für die Zonen I bis III)

- ✓ Historische, prägende Erdgeschosszonen (Schaufenster und Ladentüren) sind zu bewahren.
- ✓ Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen eine auf das Gebäude bezogene Gliederung aufweisen und einen massiven, mindestens 35 cm hohen gemauerten Sockel, gemessen von der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, erhalten.
- ✓ Durchgehende Schaufensterbänder sind unzulässig. Diese sind durch gemauerte Pfeiler zu unterbrechen, die bündig mit der Außenwand hergestellt werden. Auf ein maßstäblich ausgeglichenes Verhältnis der Schaufensterflächen zu den darüberliegenden Geschossen ist zu achten. Öffnungen, die die Ecke des Gebäudes auflösen, sind nicht zulässig.
- ✓ Diese sind mit schlanken Rahmen aus Holz oder Metall/Alu (vorzugsweise pulverbeschichtet) herzustellen; eine geringe Laibung ist zu berücksichtigen.
- ✓ Ladeneingänge sind in ihrer Laibung, Gliederung, Materialität und sonstigen Gestaltung mit den Schaufenstern abzustimmen; sie dürfen maximal zweiflügelig ausgeführt werden.
- ✓ Verglasungen sind in Klarglas auszuführen. Flächige Beklebungen sind nicht zulässig.

Leitlinien zu Markisen und Vordächern (nur für die Zonen I und II)

- ✓ Historische Markisen sind zu erhalten.
- ✓ Im Einzelfall sind bei Nachweis der Notwendigkeit Markisen über Schaufenstern als Sonnenschutz zulässig, wenn
 - sie auf die Breite des darunterliegenden Schaufensters bezogen sind und sich auch im geöffneten Zustand der Fassade unterordnen und
 - filigran gestaltet sind.
- ✓ Seitlich an der Markise angebrachte Wind- oder Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.
- ✓ Markisen desselben Betriebs müssen einheitlich gestaltet sein.
- ✓ Die Bespannung einer Markise muss aus textilen Materialien mit einem gewissen Grad an Lichtdurchlässigkeit hergestellt und farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Glänzende Materialien und grelle Farben sind abzulehnen.
- ✓ Die Ausladung ist auf max. 1 m zu begrenzen; eine Durchgangshöhe von 2,30 m ist einzuhalten.
- ✓ Werbeaufschriften auf Markisen sind nicht zulässig. Nur im Volanten kann in dezenter Form auf den Betrieb hingewiesen werden (keine Fremdwerbung).
- ✓ Eine in der Wand bzw. Laibung integrierte Markisenkonstruktion ist einer vorgesetzten vorzuziehen.
- ✓ Historische Vordächer und Überdachungen sind zu bewahren.
- ✓ Neue Vordächer über Eingängen sind vorzugsweise schlicht und filigran aus Metall und Glas zu fertigen.
- ✓ Kragplatten (aus Beton), feststehende Markisen und sonstige massive Elemente sind nicht zulässig.



Unauffällig in der Laibung angebrachte Markise



An Fensterform angepasste Markise



Auf die Wandöffnung bezogene Markisen



Markise bildet guten farblichen Akzent.



Einfache Markisen, an Fassadengliederung angepasst



Markise mit dezentem Geschäftsnamen



Gut gestaltete (aufgeklebte) Schriftzüge können zur Bereicherung eines Schaufensters beitragen.



5.1.4 Wandöffnungen, einschl. Klappläden, Jalousien und Rollläden

Wandöffnungen wie Fenster, Türen und Tore bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade – sie stellen in gewisser Hinsicht die „Augen“ eines Hauses dar. Sie können Charakter und Eigenart eines Hauses unterstreichen und zu Geltung bringen, sie können aber das Erscheinungsbild auch ganz empfindlich stören.

Historische Fenster (aus Holz), von denen es in Fürstenfeldbruck noch viele in großer Formenvielfalt (entsprechend der jeweiligen Baupoeche) gibt, zeichnen sich durch ein hochstehendes Format, ihre schlichte Gestalt und Gliederung sowie klare, aber zurückhaltende Profilierungen aus. Die Konstruktionselemente (Rahmen, Flügel, Sprossen, Wetterschenkel) sind meist schlank gehalten. Durch die Gliederung und Sprossenbildung der Fenster wird erreicht, dass die Wandöffnungen nicht wie große schwarze Löcher in der Fassade wirken. Historische Fenster haben meist eine Umrandung, entweder in Form von Natursteingewänden oder von Putzfaschen. Das Holz der Fenster ist meist weiß gestrichen oder lasiert; es kann aber auch farblich auf die Fassade abgestimmt sein.

Zahlreiche historische Fenster in Fürstenfeldbruck sind mit Klappläden (aus Holz) versehen, die direkt am Fensterrahmen angebracht sind und entscheidend zu Authentizität und Charme des jeweiligen Gebäudes beitragen. Im Gegensatz hierzu wirken Rollläden und Jalousien aus Aluminium wenig einladend und sind insbesondere dann als problematisch anzusehen, wenn die Konstruktion zur Unterbringung von außen sichtbar ist. Im historischen Kontext sollte jeweils zuerst geprüft werden, ob innenliegende Verschattungs- bzw. Verdunkelungselemente vorgesehen werden können.

Insbesondere im Bereich des Denkmalensembles ist auf die Bewahrung der historischen Wandöffnungen in Material, Format, Gestaltung/Gliederung und Farbigkeit hinzuwirken. Können die alten Fenster nicht mehr erhalten werden, so ist hier sicherzustellen, dass neue Holzfenster nach historischem Vorbild verwendet werden, um den überlieferten Charakter des Hauses zu erhalten. Industriell gefertigte Fenster aus Kunststoff mit den hier gängigen breiten und flächigen Profilen sollten hier nicht zum Einsatz kommen. Grundsätzlich sind in den beiden Zonen mit sehr hohen und hohen Gestaltanforderungen auch „unechte“ Sprossenlösungen (vorgeblendete, aufgeklebte oder zwischen den Glasscheiben liegende Sprossen) zu vermeiden.



Klappläden tragen zum Charme einer Fassade bei



Fenster mit Einfassung im Bossenmauerwerk



Schaufenster und Eingang mit Klappläden



Individuelle Gestaltungslösungen an Fenstern



Fensterteilungen

Andere Glasarten als Klarglas wirken wegen der veränderten Durchsichtigkeit und der Struktur besonders auffällig; im historischen Kontext ist auf Strukturglas zu verzichten.

Der Eingangsbereich eines Hauses gilt als „Visitenkarte“ und sorgt für den ersten Eindruck von einem Gebäude. Auch in Fürstenfeldbruck sind viele historische Türen und Tore sorgfältig handwerklich aus Holz gestaltet und mit einer geringen Laibung in die meist gerahmte Öffnung gesetzt. Diese Anlagen sind zu bewahren. Auch bei neuen Türen und Toren ist darauf zu achten, dass sie sich wie selbstverständlich in das Erscheinungsbild der jeweiligen Fassade einfügen. Hierbei können durchaus auch zeitgemäße Lösungen in der Material- und Formensprache zu fassadenverträglichen Ergebnissen führen.

Leitlinien zu Fenstern, Türen und Toren

- ✓ Historische Fenster sind mit ihren Gestaltungselementen zu bewahren und gegebenenfalls energetisch zu ertüchtigen.
- ✓ Neue Fenster sind in den Zonen I und II in Holz mit schlanken Profilen (Rahmen, Flügel, Stulp, Sprosse, Wetterschenkel) zu wählen und mit einer geringen Laibung (max. 10 cm) zu setzen. Generell sind stehende Formate zu verwenden. Durch die Aneinanderreihung eines hochstehenden Grundformates können ggf. größere Fensterflächen entstehen. Die Fensterform und -gliederung soll sich am jeweiligen Baustil der Fassade orientieren. Ab einer Breite von ca. 70 cm sind die Fenster zweiflügelig auszuführen. Höhere Fenster sind mit glasteilenden horizontalen Teilungen und Sprossen (z. B. T-Profil) zu gliedern. Rahmen und Sprossen sind in traditioneller Weise zu profilieren; aufgeklebte oder zwischen den Scheiben eingesetzte Scheinsprossen sind nicht zulässig.
- ✓ In Zone III sind Kunststoffenster zulässig, wenn die Ausbildung der Profile dem optischen Erscheinungsbild von Holzfenstern entspricht und breite flächige Profile vermieden werden.
- ✓ Fenster sollten vorzugsweise weiß gestrichen werden; farbige Lasuren sind zulässig, wenn sie mit der sonstigen Farbgestaltung der Fassade abgestimmt sind.
- ✓ Verglasungen sind in Klarglas auszuführen. Glasbausteine sind nicht zulässig.
- ✓ Historische Rollläden und vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Neue Läden sind in Holz auszuführen und in einem mit der Fassade harmonisierenden Farbton zu lasieren.
- ✓ Rollläden und Jalousien sind in den Zonen I und II nur zulässig, wenn deren Kästen zur Unterbringung nicht von außen sichtbar sind.
- ✓ Bei neueren Gebäuden können auch Schiebeläden verwendet werden.
- ✓ Fensterbleche sind in den Zonen I und II handwerklich in Kupfer- oder Titanzinkblech zu fertigen. Die Tropfkante kann gerundet oder gekantet hergestellt werden.
- ✓ Historische Haustüren und Tore sind zu bewahren.
- ✓ Neue sind an den öffentlich einsehbaren Gebäudeseiten in den Zonen I und II in Holz mit einer geringen Laibungstiefe auszuführen. Teilflächen der Türen und Tore können im untergeordneten Umfang verglast (Klarglas) werden.
- ✓ Oberflächen von Haustüren und Toren sind in den Zonen I und II holzsichtig zu gestalten.



Modern geprägter Eingang im historischen Umfeld



Gegliederter und farblich akzentuierter Eingang



Schlichte Eingangstür, an Fassadenstil angepasst



Historische Holzeingangstür



Gut eingefügte Einzelbuchstaben



Interessante Schattenwirkung und rückseitige Beleuchtung



Gut designte Werbeanlage mit Beleuchtung



Schriftzug in „flatter“ Schrift

5.1.5 Werbeanlagen an der Fassade

Werbeanlagen sind als Hinweis auf einen im Gebäude ansässigen Betrieb (Laden, Gastronomie, Hotel etc.) generell erlaubt, und auch erwünscht. Sie sind durchaus als Bestandteile eines farbigen und lebendigen Stadtbildes anzusehen. Da bereits in vergangenen Jahrhunderten Werbeanlagen gebräuchlich waren, um auf Leistungen oder Produkte ansässiger Betriebe aufmerksam zu machen, existiert auch in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt eine große Anzahl hochwertiger historischer Werbeausleger. Die Gründe für die große Qualität dieser Anlagen liegen in der Regel in der Maßstäblichkeit, dem hohen Wert der verwendeten Materialien sowie im künstlerisch-handwerklichen Anspruch. Aber auch neue Werbeanlagen in moderner Material- und Formsprache können für das Stadtbild eine Bereicherung sein.

Grundsätzlich müssen sich Werbeanlagen in Form und Ausführung dem Maßstab der Umgebung sowie in die Gestaltung und Fassadengliederung des jeweiligen Gebäudes einfügen. In der jüngsten Vergangenheit haben neue preisgünstige Materialien in Kombination mit modernen Drucktechniken in vielen Fällen von Werbeanlagen geführt, die in erster Linie darauf abzielen, andere Anbieter durch immer größere, knalligere und aufdringlichere Werbung zu übertrumpfen. Ein Problem stellen oftmals auch die serienmäßigen Markenreklamen und Werbeelemente der bundes- oder weltweit agierenden Firmen dar, die auf den Wiedererkennungswert ihres Unternehmens hoffen und auf ihr jeweiliges Corporate Design beharren. Gerade im zu schützenden Denkmalensemble kommt den Geschäftsinhabern und Geschäftsinhaberinnen die Aufgabe zu, die gestalterische Attraktivität der denkmalgeschützten Innenstadt aufrechtzuerhalten und die Verantwortung zu übernehmen, stadtbild- und gebäudeverträgliche Lösungen zu entwickeln.

Zentrale Fragen beim Thema Werbeanlagen sind

- das „richtige“ bzw. zulässige Maß an Werbeanlagen pro Gebäude/Fassade/Gewerbeinheit,
- der passende Standort und die gebäudeverträgliche Größe einer Werbeanlage sowie die
- Ausführung (Art, Material, Farbe).

Anzahl

Eine Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigt nicht nur das Stadtbild; die Vielzahl an Elementen kann auch den Betrachter verwirren und wegen der aufdringlichen Wirkung eher abstoßen. Damit wird letztendlich das Gegenteil des angestrebten

Zweckes, kauffördernd zu wirken, erreicht. Grundsätzlich gilt: Weniger ist mehr! Lieber eine einzige, gut gestaltete Werbeanlage als Blickfang anstelle einer Vielzahl billiger, unübersichtlicher Tafeln, Aufschriften oder Beklebungen. Ziel sollte sein, je Nutzungseinheit ein Ausleger (Nasenschild) und eine sonstige Werbeanlage an der Fassade zuzulassen. Geschäfte an Gebäudeecken sollten an jeder Fassadenseite Werbung anbringen können. Befinden sich mehrere (gewerbliche) Mieteinheiten in einem Gebäude, empfiehlt es sich, zunächst ein „Werbekonzept“ mit Platzhaltern für jede Einheit zu erarbeiten.

Lage/Standort

Um die stetig zunehmenden privaten „Hinweisbeschilderungen“ zu unterbinden, darf eine Werbeanlage generell nur an der „Stätte der Leistung“, d. h. nur direkt an der Geschäftsfassade angebracht werden. Um beispielsweise auf Betriebe in Seitenstraßen oder rückwärtigen Geschäftslagen hinzuweisen, sollte die Möglichkeit geprüft werden, an geeigneten Orten (vorzugsweise Fassaden) einheitlich gestaltete Hinweisschilder zu bündeln (siehe Fotobeispiele auf Seite 33).

Um ein stadtbildprägendes Gebäude nicht zum Werbeträger zu degradieren, ist das Anbringen von Werbeanlagen im Regelfall auf den Brüstungsbereich zum ersten Obergeschoss beschränkt, wo die Werbezone der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss zugeordnet werden kann. Sollte die Besonderheit der Fassade es erfordern, kann die Werbeanlage im Ausnahmefall auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen.

Grundsätzlich müssen sich Werbeanlagen in die Eigenart der jeweiligen Fassade einfügen; daher ist darauf zu achten, dass ausreichende Abstände zu bestehenden Elementen der Fassade (Gebäudeecken, Wandöffnungen, Gesimsbänder, Lisenen etc.) eingehalten werden.

Größe

Wichtig ist grundsätzlich die Lesbarkeit eines Schriftzuges. Im Falle der Hauptstraße sind hierbei die Breite des Straßenraumes und die hieraus entstehenden Entfernungen zu Gewerbeeinheiten auf der jeweils anderen Straßenseite zu berücksichtigen. Wie oben ausgeführt, muss die Größe einer Werbeanlage in der Proportion jedoch auch zum Anbringungsort passen. Außerdem darf eine Werbeanlage nicht zu dominant in Erscheinung treten und kein Übergewicht an der Fassadenfläche einnehmen.



Schlichtes Schriftbild



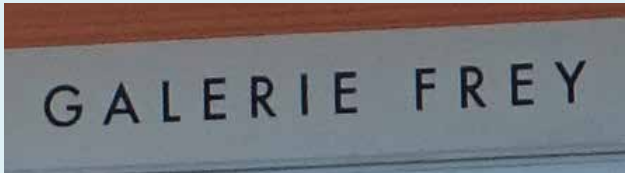
Schriftzug auf schmalen, farblich angepassten Schienen



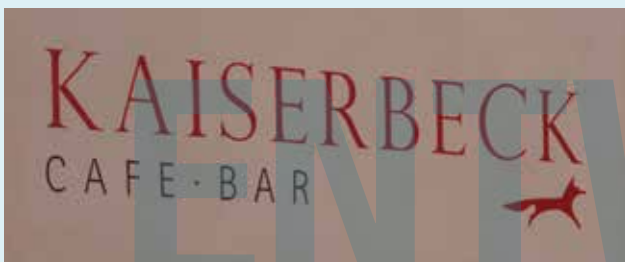
Einzelbuchstaben in zwei verschiedenen Größen



Einzelbuchstaben in den Farben des corporate designs



Aufgemalter Schriftzug innerhalb der Fassadengliederung



Aufgemalter Schriftzug mit Logo



Schriftzüge mit unterschiedlichen Informationen



Aufgemalter Schriftzug mit Logo

Aus diesem Grund sind Werbeanlagen über zwei Geschosse allgemein auszuschließen. Als zielführend und praktikabel in historischen bzw. denkmalgeschützten Innenstädten hat sich darüber hinaus die Begrenzung der max. Größe einer Werbeanlage auf 2 m², die Begrenzung der max. Höhe eines Schriftzuges auf 60 cm und die Beschränkung der Breite einer Werbeanlage auf max. $\frac{2}{3}$ der Fassadenbreite herausgestellt. Um bei der Anordnung senkrecht zur Fassade (Ausleger, Nasenschilder) den Blick in die Straße nicht zu versperren, sollte bei diesen Werbeanlagen die Ansichtsfläche 0,5 m², die max. Ausladung 80 cm und die Stärke 6 cm nicht überschreiten.

Gestaltung, Ausführung und Beleuchtung

Wichtig ist die gestalterische Integration einer Werbeanlage sowohl in die städtebauliche Umgebung als auch in die Fassade des jeweiligen Gebäudes. Für Altstadtbereiche eignen sich hierzu besonders auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos. Standorte hierfür können zum einen in der Fassade bereits vorhandene, ausreichend breite Putzbänder sein. Wenn es die Fassadengliederung zulässt, können auch sogenannte Spiegel (glatt verputzte Flächen) als Untergrund für die Werbeschrift ausgebildet werden.

Aber auch auf die Fassade bzw. möglichst schlanke Schienenkonstruktionen aufgesetzte Einzelbuchstaben und Firmenzeichen (z. B. aus Metall) können ein ansprechendes Bild ergeben und sind flächigen Schildern vorzuziehen. Grundsätzlich zu vermeiden ist eine kastenförmige Ausbildung von Tafeln, Einzelbuchstaben und Auslegern. Aufgrund der inzwischen gegebenen vielfältigen technischen Möglichkeiten können auch Ausleger (oder Nasenschilder) inzwischen filigran und trotzdem werbewirksam hergestellt werden. Im schützenswerten Altstadtraum sollten nur transparente Werbeträger (z. B. Plexiglas) als Tafeln geduldet werden.

Bei der Farbgestaltung ist die Corporate Identity des jeweiligen Betriebes zu berücksichtigen. Grundsätzlich muss die Werbeanlage jedoch farblich in Einklang mit der Fassadengestaltung stehen. Eine grelle Farbgebung mit Signalfarben sollte ebenso ausgeschlossen werden wie der Gebrauch starker Kontraste und zu vieler Farbtöne.

Grundsätzlich anzustreben ist eine zurückhaltende indirekte Beleuchtung einer Werbeanlage, die nicht blendend wirken und die Straßenbeleuchtung überlagern darf. Aufgrund der technischen Entwicklung sind heute vielfältige Lösungen möglich, bei denen der Platzbedarf der Beleuchtungstechnik nur noch gering ist.

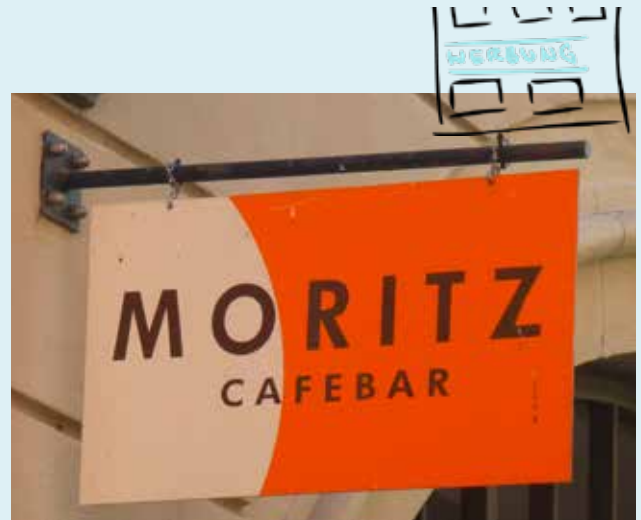
Beispielhaft seien genannt:

- Schriftzüge mit Einzelbuchstaben aus Blechgehäusen, die nach hinten offen mit etwas Abstand von der Wand angebracht werden; die bestrahlte Wandfläche stellt dann einen Hintergrund dar, von dem sich die Schrift abhebt;
- auch Ausleger dürfen in Zonen mit hohen Gestaltungsanforderungen nicht selbstleuchtend ausgeführt werden; stattdessen kann eine Beleuchtung durch möglichst kleine, an der Hauswand oder am Ausleger anbrachte Lampen oder eine filigrane LED-Leuchtschiene wirkungsvoll zur Geltung bringen;
- Einzelbuchstaben an der Fassade in Profil 3, mit Wirkung einer sogenannten Schattenschrift, bei der die Ausleuchtung (LED-Technik) gegen die Fassade oder eine Blende gerichtet ist; der Buchstabe erscheint somit in der Nachtwirkung als Silhouette;
- auch aufgemalte Schriftzüge können dank moderner LED-Technik durch filigrane Leuchtschienen von unten her angestrahlt werden;
- zulässig sind bei entsprechend hochwertiger Ausführung auch dekupierte Schriftzüge, bei denen lediglich der Text oder das Logo leuchten; hier besteht auch die Möglichkeit, den durchgesteckten Schriftzug nochmals abzukleben, so dass das Licht nur seitlich aus den Buchstaben austritt.

Schaufenster sollen als solche erlebbar bleiben. Dies schließt aus, dass die Scheiben vollflächig beklebt werden. Dezent gestaltete (z. B. satinierte) Werbeaufdrucke können im Einzelfall zugelassen werden. Akzeptabel kann auch sein, Poster mit deutlichem Abstand hinter der Scheibe des Schaufensters „abzuhängen“, so dass das Schaufenster weiterhin als solches wirken kann.

Die folgenden Werbeanlagen an Fassaden sind grundsätzlich auszuschließen:

- Werbeanlagen an exponierten Bauteilen wie Balkonen, Erkern oder Fensterläden sowie an Brandmauern, Giebeln und Dächern,
- „steigende“, d. h. vertikal angeordnete Schriften, da sie in der Regel der Fassadestruktur entgegenlaufen (gilt nur in den Zonen I und II),
- dauerhafte Fahnen und Werbebanner (gilt nur in den Zonen I und II),
- Leuchtreklamen sowie Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Flimmerbeleuchtung, da die Innenstadt von Fürstentfeldbruck vor sog. Lichtmüll verschont bleiben sollte,



Moderner Ausleger mit Anpassung an Fassadenfarbe



Kombination historisch/modern



Modernes Nasenschild auf Plexiglas



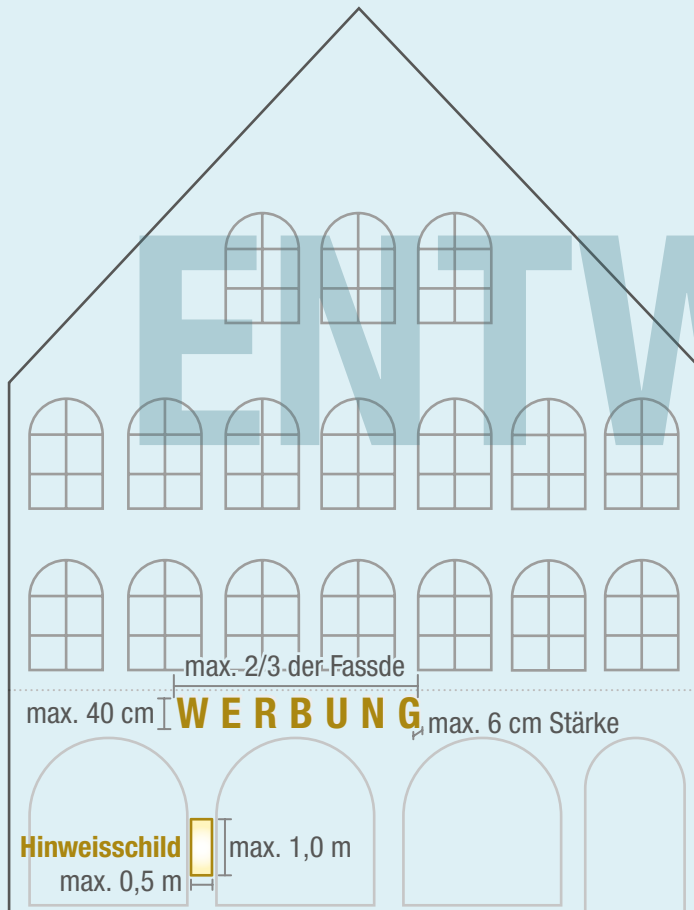
Historischer Ausleger

- Warenautomaten und aus der Fassade heraustretende Schaukästen an den dem Straßenraum zugewandten Fassaden; diese können in Laden- oder Hauseingängen, Arkaden, Hofeinfahrten oder Passagen besser untergebracht werden (gilt nur für die Zonen I und II).

Leitlinien zu Werbeanlagen an Fassaden

- ✓ Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Form, Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe harmonisch in das Stadtbild eingliedern und das Erscheinungsbild der jeweiligen baulichen Anlage, nicht beeinträchtigen.
- ✓ Werbeanlagen sind nur im räumlichen Bezug zur Erdgeschosszone und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das bedeutet, dass Fremdwerbung generell unzulässig ist. Diese sollen generell nur im Brüstungsbereich zum 1. Obergeschoss entstehen, es sei denn, die Gestaltung und Gliederung der Fassade erfordert eine andere Unterbringung. Werbeanlagen dürfen die Gliederungselemente einer Fassade nicht beeinträchtigen.
- ✓ Werbeanlagen mehrerer Betriebe in einem Gebäude sind in der Art der Unterbringung und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Je Nutzungseinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig.
- ✓ Zusätzlich zulässig ist pro Gewerbeinheit ein in die Fassadengliederung eingebundenes Hinweisschild (max. Größe 1 m x 0,5 m) zur Angabe der angebotenen Leistungen, des Betreibers und der Öffnungszeiten.
- ✓ Historische Werbeanlagen und Ausleger sind zu erhalten.
- ✓ Unzulässig sind generell Werbeanlagen an exponierten Gebäudeteilen (z. B. Balkone, Erker, Giebel, Brandwände), Anlagen über zwei Geschosse, kastenförmige Werbeanlagen (Stärke > 6 cm) sowie Leuchtreklamen. In der Zone 1 und 2 sind darüber hinaus auch „steigende“, d. h. vertikal angeordnete Schriften“, dauerhafte Fahnen und Banner, flächige Schaufensterbeklebungen, sowie Warenautomaten und aus der Fassade heraustretende Schaukästen an der Straßenseite nicht zulässig.
- ✓ Die max. Größe wird auf 2 m² begrenzt. Schilder und Schriftzüge sind bis zu einer max. Höhe von 40 cm zulässig. Die Breite darf $\frac{2}{3}$ der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ausleger dürfen eine max. Ausladung von 80 cm (Nasenschilder 50 cm) und eine max. Ansichtsfläche von 0,50 m² haben.
- ✓ Kastenförmige Werbeanlagen (Stärke > 6 cm) sind unzulässig.
- ✓ In den Zonen I und II sind Werbeanlagen nur zulässig als
 - aufgemalte Schriftzüge oder aufgesetzte Einzelbuchstaben,
 - filigrane, als Schild gefertigte Ausleger/Nasenschilder und
 - Schriftzug/Logo auf transparentem Träger (Plexiglas)
- ✓ Die Farbgestaltung einer Werbeanlage muss mit der Fassadengestaltung abstimmt sein. Grelle (Signal)Farben, zu starke Kontraste und zu viele verschiedene Farbtöne sind auszuschließen.
- ✓ Eine Beleuchtung der Werbeanlagen kann zugelassen werden über
 - möglichst kleine, an der Fassade oder dem Ausleger befestigte Lampen
 - filigrane Leuchtschienen
 - die sogenannte Schattenschrift („Profil 3“)
 - herausgeschnittene Schriftzüge, bei denen nur der Text bzw. das Logo leuchten
 - sonstige Formen der indirekten Beleuchtung

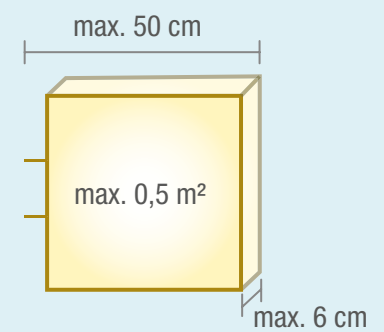
Werbeanlagen an Fassaden



Je Nutzungseinheit max. 2 Werbeanlagen je Fassade zulässig.
Größe einer Werbeanlage max. 2 m².

Werbung grundsätzlich bis zum 1. OG, in Bezug zur Erdgeschosszone und Stätte der Leistung

Nasenschild





Aufgemalter Schriftzug mit historischer Beleuchtung



Blechschild mit dahinterliegender indirekter Beleuchtung



Farbliche Abstimmung mit Fassadenanstrich



Ausleger mit Strahlern



Interessant gestaltetes Nasenschild aus Blech



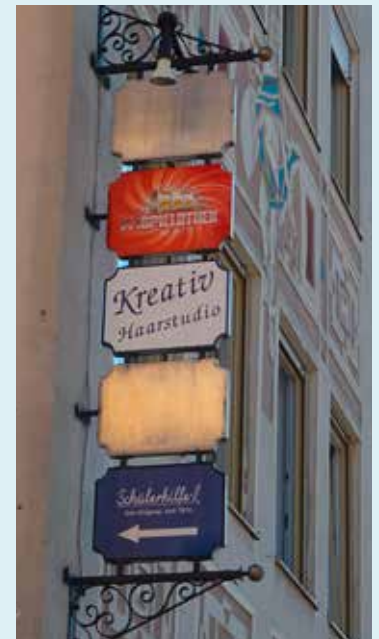
Nasenschild mit Spiegelbuchstaben



Gut gestaltetes Hinweisschild mit gesammelten Informationen zu Betrieben



Schlichte Hinweisschilder mit Verweis auf Geschäfte in Nebenstraße



Gesammelte Nasenschilder in einheitlicher Fassung

5.1.6 Beleuchtung der Fassade

Mit einsetzender Dunkelheit verwandeln die Straßen und Plätze einer Stadt ihr „Gesicht“. Gebäude, die bei Tageslicht Orientierung bieten, weil sie die Räume begrenzen, sind in der Nacht nur noch schemenhaft wahrzunehmen.

Durch eine bewusst dezente „Inszenierung“ des Stadtraums und das Zusammenspiel aller Lichtquellen (Fassaden-, Schaufenster- und Werbeanlagenbeleuchtungen) kann das Stadtbild durchaus aufgewertet werden. Gleichzeitig kann die Orientierung im Stadtraum erleichtert und der Sehkomfort verbessert werden.

Das Anbringen von Fassadenbeleuchtungen ist jedoch auch mit einem Eingriff in die Fassade bzw. die bauliche Substanz eines Gebäudes verbunden und daher grundsätzlich aus denkmalfachlicher Sicht als kritisch zu betrachten.

In der Fürstenfeldbrucker Innenstadt sollten deshalb lediglich Bauten, die eine Fernwirkung erzeugen oder der innerstädtischen Orientierung dienen, mit Licht hervorgehoben werden. In der Regel sind dies vor allem stadtbildprägende Gebäude mit öffentlicher Nutzung (z. B. Kirchen, Rathaus) oder Einzelobjekte wie Statuen, Brunnen etc.

Die Beleuchtung von Fassaden sollte nur in untergeordnetem Umfang zulässig sein und auf Bauwerke mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung begrenzt werden. Es sollte stets daran gedacht werden, dass die Innenstadt auch als Wohnort dient, und die Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch Lichtverschmutzung im nächtlichen Schlaf gestört werden sollten. Auch in Anbetracht der Energieknappheit und hohen Energiekosten sind enge Grenzen zu setzen, auch wenn der Einsatz langlebiger, energiesparender (LED-)Leuchtmittel längst den Standard darstellt.

Es bedarf des intensiven Mitwirkens von Hauseigentümern und Gewerbetreibenden, damit die Altstadt von Fürstenfeldbruck, auch wenn sie eine Hauptgeschäftslage darstellt, nur in einem dezenten, ausgewogenen Licht erstrahlt. Wichtig ist zudem auch, die Lichttemperatur, die Lichtstärke und die Schaltzeiten der Beleuchtung von Fassaden, Schaufenster und Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.



Gemalte Schrift mit unauffälligen seitlichen Strahlern



Nasenschild mit seitlichen Strahlern



Nasenschild mit integrierter Beleuchtung



Integrierte Beleuchtung herausragender Buchstaben

Leitlinien zur Beleuchtung der Fassade

- ✓ Zur Akzentuierung einer stadtbildprägenden Fassade ist die Beleuchtung einer privaten Hausfassade möglich, wenn sie sich dezent in die Umgebung einfügt und mit warm weißem (d. h. nicht farbigem) Licht ausgeführt wird. Das Licht soll dabei nach hinten auf die Wand strahlen.
- ✓ Neue Fassadenbeleuchtungen sollten sich hinsichtlich der Art bzw. Konstruktion an bereits genehmigten bestehenden Beleuchtungen orientieren.
- ✓ Die Lichtdichte (der Helligkeitseindruck) einer beleuchteten Fassade soll maximal 10 cd/m^2 (= candela pro m^2) betragen. Besondere Fassadenelemente oder Architekturdetails (z. B. Erker, Schweifgiebel, Eingangsportale, Torbögen, Figurennischen oder sonstige künstlerische Darstellungen) können heller beleuchtet werden.
- ✓ Für die Beleuchtung in Schaufenstern ist eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m^2 in den Abend- und Nachtstunden, beginnend ab der Dämmerung, zulässig.
- ✓ Es gelten einheitliche Schaltzeiten, die sich an den Jahreszeiten und den Beleuchtungszeiten der öffentlichen Einrichtungen orientieren.
- ✓ Mögliche Schaltzeiten:
 - Abenddämmerung bis 22 Uhr: voller Betrieb
 - 22 Uhr bis 24 Uhr: 50 %-Dimmstufe
 - 24 Uhr bis Morgendämmerung: keine Beleuchtung, alternativ 20 %-Dimmstufe



Gesamtheitlich sanft hinterleuchteter Schriftzug



Hinterleuchtete Schrift als Einzelbuchstaben

5.2 Außenbereichs- und Freischankflächen

Die Außenbereichsflächen, die für Freischank und Werbemöglichkeiten genutzt werden, liegen meist auf öffentlichem Grund, weshalb hier ein besonders behutsamer Umgang erforderlich ist. Ziel ist es, dabei einen verträglichen Mix aus öffentlich uneingeschränkt nutzbarem Raum und als privat zugeordnete ausgestaltete Vorzone zu schaffen. Dabei steht eine hohe Aufenthaltsqualität und gleichzeitig hindernisfreie Passierbarkeit im Fokus.

5.2.1 Werbeanlagen im Straßenraum

(Warenauslagen und Werbeaufsteller)

Die zentrale Hauptstraße soll als historischer öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität und modernem Flair wahrnehmbar und nutzbar sein. Um die beidseitig vorhandenen Seitenflächen bzw. Gebäudevorzogen optimal zum Flanieren und Verweilen nutzen zu können, gilt es, klare (Spiel)Regeln für die gewerbliche Nutzung der öffentlichen Außenbereiche (Sondernutzungen) zu schaffen. Zum einen geht es hierbei um „Qualitätssicherungsmaßnahmen“ zur Erhaltung bzw. Aufwertung des Stadtbildes. Zum anderen sind die Anforderungen des Fußverkehrs zu beachten (Barrierefreiheit), wobei zu berücksichtigen ist, dass aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft künftig immer mehr Menschen mit Rollator unterwegs sein werden.

Grundsätzliches

Derzeit sind die Gehwege mit zahlreichen Elementen gefüllt. Hierzu zählen insbesondere Warenauslagen, Dreiecksständer und sonstige Kundenstopper in verschiedensten Größen, unterschiedlichsten Materialien und teilweise grellsten Farbgebungen. Zur Qualitätssicherung empfiehlt sich zumindest in der Zone I ein generelles Verbot von Aufstellern/Kundenstoppern, Werbefahnen sowie billig und aufdringlich wirkenden Dekorationselementen wie z. B. Rieseneistüten oder Plastikhandys. Beispiele aus anderen Städten (z. B. Regensburg) haben gezeigt, dass diese Verbote nachträglich von den Gewerbetreibenden befürwortet und mitgetragen werden, da auch sie davon profitieren, dass das Erscheinungsbild der Altstadt aufgewertet wird.

Zielführend scheint es zu sein, keine Sortimentsbeschränkung vorzunehmen, sondern einen für alle Warengruppen geltenden Rahmen zum Präsentieren von Waren auf öffentlichem Grund zu schaffen. Grundsätzlich sollte dort eine Genehmigung für das Präsentieren von Waren nur dann erteilt werden, wenn genügend Platz zur Verfügung steht.



Kleiderstange



Hängende Produktpräsentation



Einzelfiguren mit geringem Platzbedarf



Dezentler Aufsteller (nur bei ausreichender Breite)



Kisten als punktuelle Warenauslage



Schmale Postkartenständer



Obst- und Gemüseboxen nur in Zone III

Weitere grundsätzliche Zielsetzungen sind:

- Eine Warenauslage soll für den Kunden in erster Linie einen Anreiz schaffen, den Laden zu betreten. Der Straßenraum sollte nicht die Hauptverkaufsfläche darstellen. Daher sind die Flächen für die Warenauslage auf das unbedingt nötige Maß zu begrenzen.
- Die Werbeanlagen müssen sich auf die gewerbliche Nutzung des dahinterliegenden Gebäudes beziehen (keine Fremdwerbung).
- Die Fassade eines Gebäudes muss auch mit einer Warenpräsentation noch erlebbar sein. Dies wird durch eine Begrenzung der zulässigen Höhe und Länge erreicht. Bei Blumen-, Obst- und Gemüseläden, die traditionell ihr frisches Sortiment im Freien präsentieren, sollten etwas großzügigere Regeln gelten.
- Um die freizuhaltende Durchgangsbreite auf Gehwegen von 2 m einzuhalten, empfiehlt sich eine Begrenzung der max. Tiefe der Warenauslage.
- Das Zusammenwirken von Altstadtfassaden, Werbung und Warenauslagen ergibt ein lebendiges Bild, das durchaus erwünscht ist. Um ein gestalterisches Durcheinander zu vermeiden, sollten jedoch die zu verwendenden Konstruktionsarten und Materialitäten eingegrenzt werden. Ausführungen in Metall sind hierbei grundsätzlich zu bevorzugen, da sie sehr filigran gestaltet werden können. Knallige Farben der Präsentationselemente sind zu vermeiden, um im Straßenbild nicht zu aufdringlich zu wirken.

Sonstiges

Das Aufstellen nutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen an geeigneten Standorten im öffentlichen Raum sollte generell als Aufgabe der Stadt Fürstentfeldbruck angesehen werden. Die häufiger vorzufindenden gewerblich initiierten Fahrradständer (i. d. R. „Felgenkiller“) sind nicht als nutzerfreundlich anzusehen, dienen lediglich als Werbeträger und sind im Gehwegbereich eher als störend anzusehen. Dies gilt auch für Zeitungsaufsteller/-ständer, für die in Abstimmung mit der Stadt und den stadträumlichen Anforderungen geeignete Standorte gefunden werden sollten.

Der Einsatz von Anlagen zur Beschallung und Bildübertragung sollte auf öffentliche Veranstaltungen begrenzt sein.



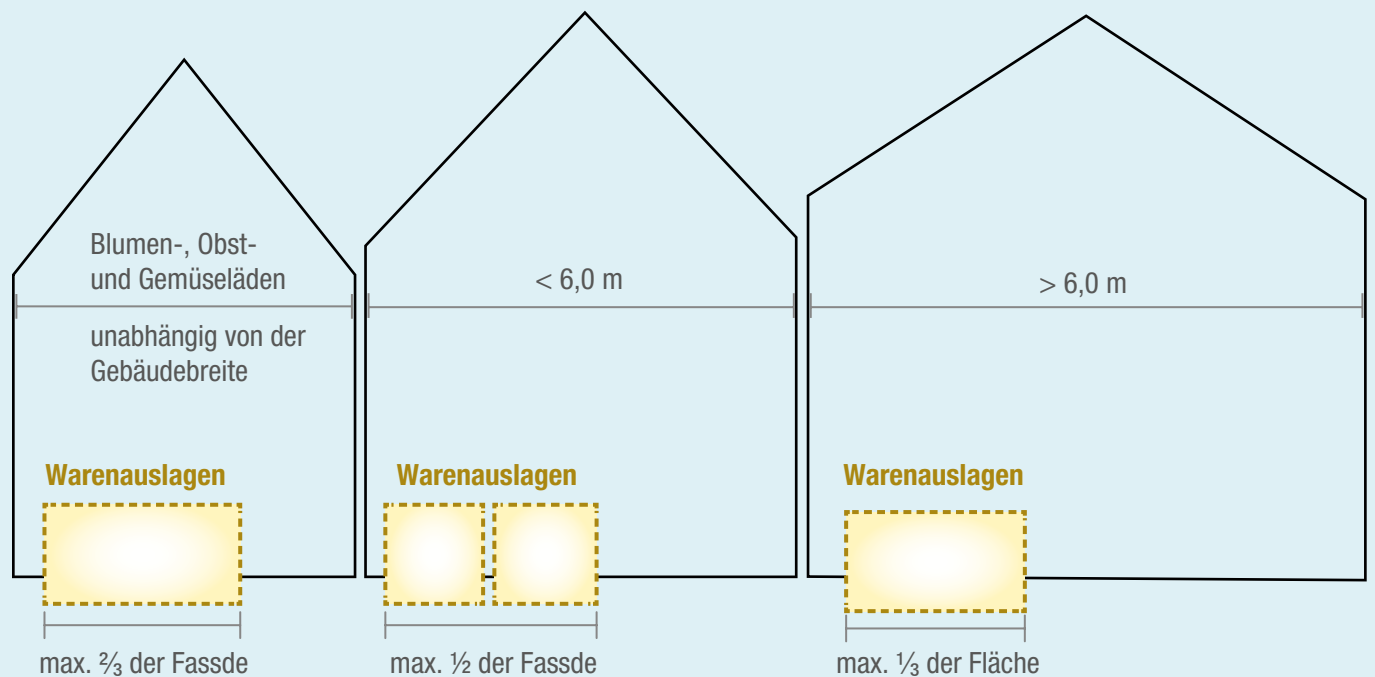
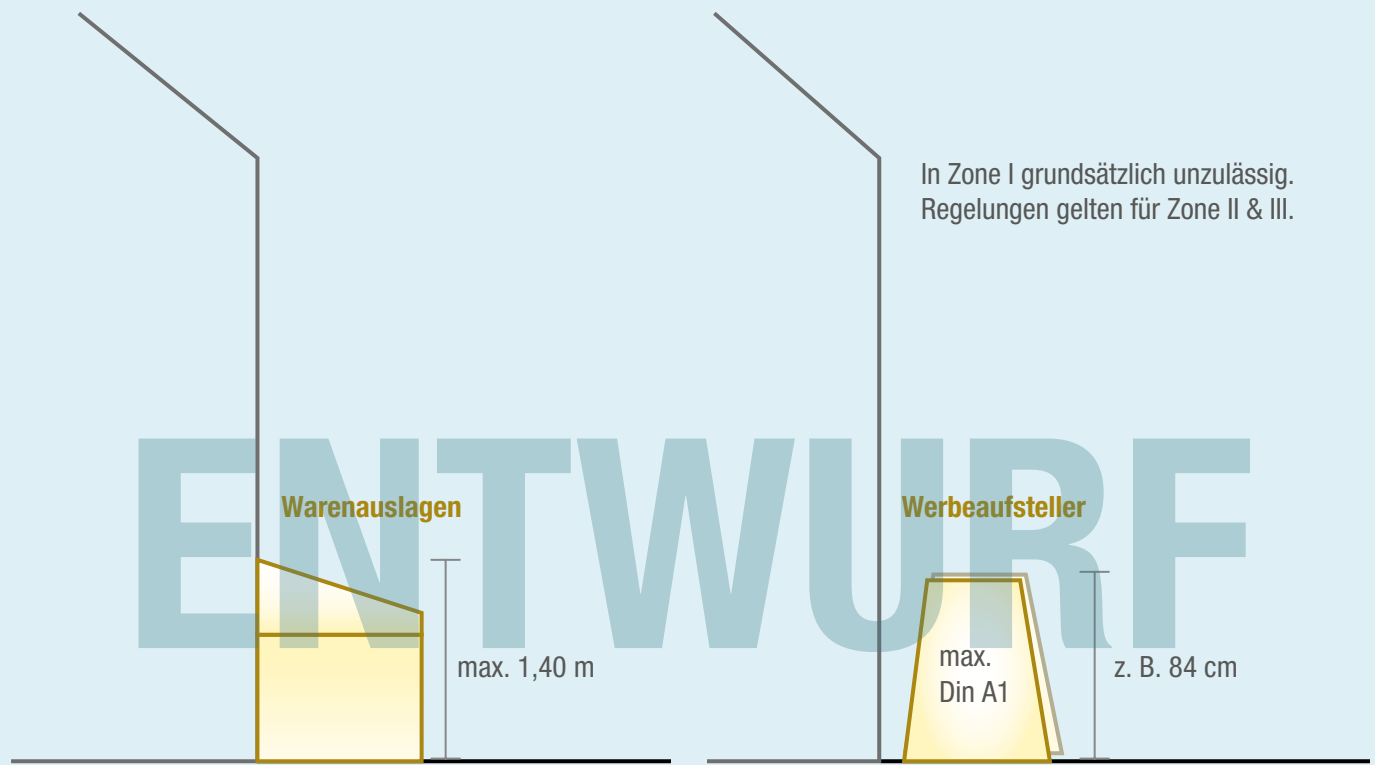
Leitlinien zu Werbeanlagen im Straßenraum (Warenauslagen)

- ✓ Werbeanlagen im Straßenraum können als Sondernutzung nur genehmigt werden, wenn ausreichend Raum bereitsteht und im Gehwegbereich eine Mindestdurchgangsbreite von 2 m freigehalten wird. Die max. Tiefe von Warenauslagen wird auf 0,60 m begrenzt.
- ✓ Diese müssen einen Bezug zur Geschäftsnutzung im dahinter liegenden Gebäude aufweisen.
- ✓ Auch bei Warenauslagen vor dem Gebäude muss die Fassade noch ausreichend erlebbar sein. Aus diesem Grund wird die zulässige Höhe von Auslagen auf 1,40 m begrenzt (für schlanke Kartenstände gilt eine max. Höhe von 1,80 m). Außerdem sollen endlos lange Verkaufsflächen vor den Gebäuden vermieden werden. Hinsichtlich der zulässigen Breite der Auslagen gilt deshalb in Abhängigkeit von der Breite der Geschäftsfassade:
 - bei Fassadenbreiten > 6 m: Auslagenbreite max. $\frac{1}{3}$ der Fassade
 - bei Fassadenbreiten < 6 m: Auslagenbreite max. $\frac{1}{2}$ der Fassade
 - für Blumen-, Obst- und Gemüseläden gilt grundsätzlich eine zulässige Auslagenbreite von $\frac{2}{3}$ der Fassade.
- ✓ Die Gestaltung ist so auszuführen, dass sie sich in das Stadtbild einfügt; in den Zonen I und II gilt hierzu:
 - max. zwei unterschiedliche Konstruktionsarten für Warenpräsentationen pro Geschäft in einer Materialart
 - Konstruktionen vorzugsweise in Metall; in Holz nur zulässig, wenn feingliedrig und ästhetisch ausgeführt.
 - keine grelle Farbgebung, keine Werbeaufdrucke, keine Schirme
 - keine Warenschütten und Wühltische, Verkaufstische nur bei Obst und Gemüse
- ✓ In der Zone I sind Werbeaufsteller (z. B. Kundenstopper, Dreiecksstände, Tafeln, Prospektstände, Werbefahren) und Dekorationselemente (z. B. Rieseneistüten) unzulässig. Ausnahmen bilden künstlerisch bzw. handwerklich aufbereitete Tafeln (z. B. handbeschriebene Schiefertafeln) zur Präsentation von Tagesangeboten.
- ✓ In den Zonen II und III gilt, dass pro Geschäftseinheit mit einem Werbeaufsteller/Werbefahne in unmittelbarer Zuordnung zum Betrieb geworben werden darf, wenn die Durchgangsbreite von 2 m eingehalten werden kann.
- ✓ Werbeaufsteller dürfen eine max. Größe von Din A1 haben und sind nur ohne Beleuchtung und sich nicht drehend/bewegend zulässig.

Leitlinien zu sonstigen Sondernutzungen im öffentlichen Raum

- ✓ Das Aufstellen von Fahrradständern, die in erster Linie als Werbeträger dienen und nicht nutzerfreundlich sind („Felgenkiller“), ist unzulässig. Stadtbildverträgliche Anlehnbügel können von privater Hand errichtet werden, wenn die Mindestgehwegbreite von 2 m eingehalten wird und Lage, Gestaltung und Ausführung mit der Stadt Fürstenfeldbruck abgestimmt sind. Das Anbringen des Firmennamens/Logos in einer Größe von max. 8 x 20 cm ist möglich.
- ✓ Das Aufstellen von Zeitungsständern ist nur an Standorten zulässig, die von der Stadt Fürstenfeldbruck festgelegt worden sind.
- ✓ Das Aufstellen von Anlagen zur Beschallung und Bildübertragung ist unzulässig.

nicht-ortsfeste Werbeanlagen/Warenauslagen



Für Blumen-/Obst-/Gemüseläden gilt grundsätzlich eine zulässige Auslagenbreite von $\frac{2}{3}$ der Fassade.

5.2.2 Pflanzgefäße und Bodenbeläge

Falls ein Hauseigentümer, Ladenbetreiber oder Gastronom seinen Ladeneingang oder Freisitz mit einem Begrünungselement akzentuieren möchte, sollte er die Möglichkeit haben, Pflanzgefäße aufzustellen. Grundvoraussetzung hierfür ist wieder der ausreichend gegebene Raum und die mögliche Freihaltung der Minstdurchgangsbreite von 2 m.

Darüber hinaus ist grundsätzlich auf eine Stadtbildverträglichkeit der Gefäße und Pflanzarten zu achten. Die möglichst einheimischen Gehölze (v. a. Stauden) sollten so gewählt sein, dass in den Jahreszeiten Frühling, Sommer und Herbst immer etwas blüht.

Hinsichtlich der Pflanzgefäße ist darauf zu achten, dass nicht zu viele unterschiedliche Modelle bzw. Konstruktionen verwendet werden. Sollten Eingänge durch Pflanzgefäße betont werden, so sind hierfür einheitliche Modelle aufzustellen.

Form und Farbe der Pflanzgefäße sollten zurückhaltend gestaltet sein, ohne aufwendige Ornamente und Verzierungen. Als Material ist Terracotta oder Metall (pulverbeschichtet, eisenglimmer-anthrazit) geeignet. Gefäße aus anderen Materialien wie z. B. Kunststoff, Holz oder Beton sind nicht erlaubt, da sie dem hohen gestalterischen Anspruch in der Altstadt nicht gerecht werden.

Grundsätzlich haben sich runde oder quadratische Modelle mit einem Durchmesser bzw. einer Diagonalen von ca. 30 bis 60 cm in zwei verschiedenen Höhen bewährt.

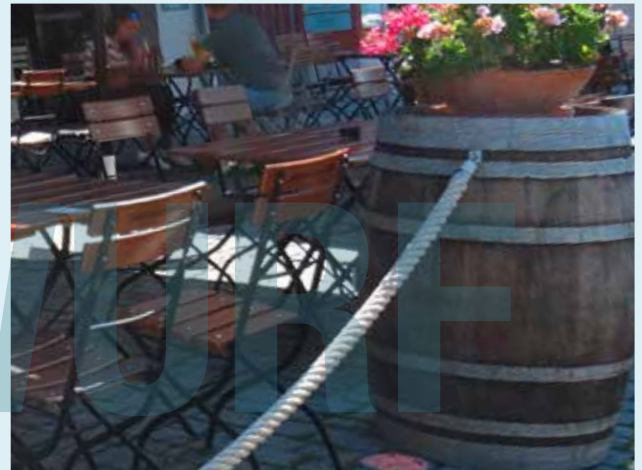
Die Pflanzgefäße dürfen weder an der Fassade noch am Boden befestigt werden.

Sollte am Boden zu wenig Fläche vorhanden sein, kann bei gestaltverträglicher Ausführung auch ein hängendes Pflanzgefäß (Blumenampel) angebracht werden.

Teppiche, Matten, Folien und Podeste (aus Holz) können erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes bedeuten. Darüber hinaus bilden sie, insbesondere bei umgeklappten Ecken oder Falten auch potenzielle Stolperstellen. Deshalb sollte auf einen dauerhaften Einsatz dieser Elemente verzichtet werden. Bei besonderen Anlässen oder Inszenierungen des Stadtraumes können sie aber durchaus zum Einsatz kommen.



Niedriger Pflanzkübel zur Abschirmung



Weinfass mit Bepflanzung zur räumlichen Begrenzung



Pflanzkübel mit Sitzbank



Freisitzbestuhlung, mit Pflanzkübeln betont



Leitlinien zu Pflanzgefäßen und Bodenbelägen

- ✓ Pflanzgefäße zur Akzentuierung eines Ladeneingangs oder zur Belebung eines Freisitzes sind zulässig, wenn ausreichend Raum vorhanden ist und die Minstdurchgangsbreite von 2 m gesichert wird.
- ✓ Zur Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische und blühende Stauden und Gehölze zu verwenden; immergrüne Pflanzen sind unzulässig (Ausnahmen: Buchs und Eibe).
- ✓ Die Pflanzgefäße sollen aus Terrakotta (oder Terrakotta-Optik) oder Metall (pulverbeschichtet, eisenglimmer--anthrazit, RAL DB 703) gefertigt sein. Verwendet werden sollen die folgenden Gefäßtypen:
 - Typ A
 - runde oder quadratische Form
 - Durchmesser bzw. Diagonale ca. 40–60 cm
 - Höhe ca. 50–60 cm
 - Typ B
 - runde oder quadratische Form
 - Durchmesser bzw. Diagonale ca. 30–50 cm
 - Höhe ca. 80–90 cm
- ✓ Die Pflanzgefäße dürfen weder an der Fassade noch am Boden befestigt werden.
Bei geringem Platzangebot am Boden können bei hochwertiger Ausführung auch hängende Pflanzgefäße zum Einsatz kommen.
- ✓ Der dauerhafte Einsatz von Bodenbelägen (z. B. Teppiche, Matten, Folien, Holzpodeste) ist nicht zulässig.

5.2.3 Freischankflächen

Grundsätzliches

Die Außengastronomie leistet auch in Fürstenfeldbruck einen bedeutenden Beitrag zur urbanen Lebendigkeit Raumes, speziell in der Hauptstraße. Doch führen die unterschiedlichen Geschmäcker und „Gestaltungsideen“ der Betreiber leicht zu einer wilden und nicht immer stadtbildverträglichen Vielfalt. Alle Möblierungselemente eines gastronomischen Betriebes sollten jedoch eine gemeinsame Formensprache (Farbe, Gestaltung, Material) besitzen und in ihrem Erscheinungsbild ins Stadtbild passen. Gerade das Zusammenspiel von historischer Bausubstanz und lebendiger, durchaus zeitgemäßer Gestaltung des öffentlichen Raumes machen das Flair und die Aufenthaltsqualität einer Altstadt aus.

Darüber hinaus ist bei Festlegung der Lage und Dimensionierung des Freisitzes sowie der Möblierung zu beachten, dass ein klarer räumlicher Bezug zum jeweiligen gastronomischen Betrieb herzustellen ist und die erforderliche Mindestdurchgangsbreite von 2 m eingehalten wird.

Möblierung

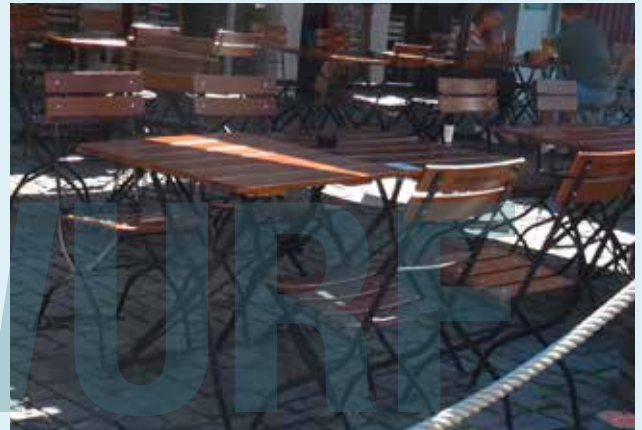
Bei der Wahl des Mobiliars ist zu bedenken, dass Bierbänke bzw. Biertischgarnituren nur im Bierzelt oder bei Volksfesten im Straßenraum angebracht sind und nicht in die historische Altstadt passen. Das Gleiche gilt für allzu massive Holzbänke, die im räumlichen Zusammenhang mit einer stadtbildprägenden Fassade leicht zu dominant wirken und daher auszuschließen sind. Auch Gartenmöbel oder sogenannte Lounge-Sessel gehören eher in die Freisitze rückwärtiger Innenhof-Gastronomien. Die in Biergärten häufig vorzufindenden Garnituren in Form von Klappmöbeln (Metallkonstruktion mit Holzauflage) sind in der Hauptstraße bereits vertreten und sollten auch weiterhin zulässig sein.

Ein grundsätzliches Ziel ist außerdem, dass Stühle und Tische möglichst filigran sind und locker aufgestellt werden, sodass sie nicht „militärisch streng“ oder stereotyp wirken und eine „geschlossene Wand“ vor der (historischen) Fassade bilden. Positiv zu bewerten sind Stühle in Metallkonstruktionen mit Holzauflage (oder Flechtwerk) in einem einfachen schlichten Design. Auch hochwertiger Kunststoff kann gegebenenfalls zum Einsatz kommen. In den Zonen I und II sind „Monoblock-Kunststoffmöbel“ kategorisch auszuschließen.

Die Bestuhlung einer Gastronomie sollte nicht als „bunter Fleckerlteppich“ in Erscheinung treten, sondern in einer ein-



Mobiliar aus Alu oder ähnlichem Leichtmetall



Klappmöbel mit Holzauflagen



Hochwertige Kunststoffmöbel



Rattanmobiliar



Hochwertiges Kunststoffmobiliar mit Sonnenschirm



Dezente Sonnenschirme



Sonnenschirm mit Logo der Brauerei

heitlichen Farbe ausgeführt sein, die zur Umgebung und ins Stadtbild passt (keine grellen Farben und starken Kontraste), und klar erkennen lässt, zu welchem gastronomischen Betrieb der Tisch gehört.

Da die Bestuhlung eines Freisitzes unter Umständen nur in den Sommermonaten, also temporär, vorhanden ist, sollten keine Podeste oder Einzäunungen errichtet werden. Aufgrund der ausgeglichenen topografischen Verhältnisse in Fürstenfeldbruck sind keine Podeste oder Stufen zum Höhenausgleich nötig und führen eher zu unliebsamen Stolperstellen.

Abgrenzungen

Massive Einfassungen des Freisitzes, und hier insbesondere Einzäunungen, verhindern, dass der Freisitz als Teil des Straßenraumes wahrgenommen wird. Sie sind deshalb im Ausnahmefall nur an der Straßenseite direkt an der Fahrbahn zulässig, um Verkehrssicherheit und einen Schutz vor den verkehrsbedingten Emissionen herzustellen. Und auch hier ist auf eine stadtbildverträgliche Gestaltung hinzuwirken. Gute Lösungen sind in Fürstenfeldbruck in Form von gespannten Seilen (in Kombination mit hochwertigen Pflanztrögen oder Fässern) bereits vorhanden. Blickdichte „Barrikaden“ oder Bretterzäune aus Holz sind grundsätzlich auszuschließen, ebenso angebrachte Werbung. Allgemein sollte beachtet werden, dass die verwendeten Elemente der gestalterischen Bereicherung und Belebung des Freisitzes und Straßenraumes dienen sollen, und nicht der Abschirmung der Freischankfläche. Mit einer Begrenzung der Höhe soll eine Dominanz im Raum verhindert werden.

Witterungs-/Sonnenschutz

Als Witterungsschutz sowie zur Beschattung von Freisitzen sollten Sonnenschirme grundsätzlich zulässig sein, wenn sie in stadtbildverträglicher Weise ausgeführt und aufgestellt werden. Bei der Aufstellung mehrerer Schirme (der Regelfall) ist darauf zu achten, dass sie in lockerer Weise platziert werden und gemeinsam kein „geschlossenes Dach“ ergeben. Unzulässig sollten sogenannte „Ampelschirme“ sein, die durch ihre seitliche Abschirmung einen geschlossenen Raumeindruck vermitteln.

Ansprechend gestaltete Schirme in einfarbigem Textilmaterial (z. B. cremeweiß, terracotta, dunkelgrün, bordeauxrot) können durchaus zur Belebung des Straßenbildes beitragen; grelle und zu intensive Farben sind auszuschließen. Auch sollte die Gestaltung und Farbigkeit der Sonnenschirme mit der vorhandenen Markisen und Möblierungen abgestimmt sein.



Auch aufdringliche Werbeaufdrucke sind unbedingt zu vermeiden; zulässig sind lediglich dezente Aufdrucke des Gaststätten- oder Brauereinamens am unteren Abschluss (dem Volanten) des Schirmes.

Hinsichtlich der zulässigen Größe des Sonnenschirmes wird in Anbetracht der in Fürstenfeldbruck gegebenen räumlichen Verhältnisse die Begrenzung auf einen max. Durchmesser von 3 m als zielführend angesehen. Auch hier gilt, dass die Durchgangsbreite von 2 m im Gehwegbereich freizuhalten ist, um den Fußgängerverkehr nicht zu behindern.

Sonstiges

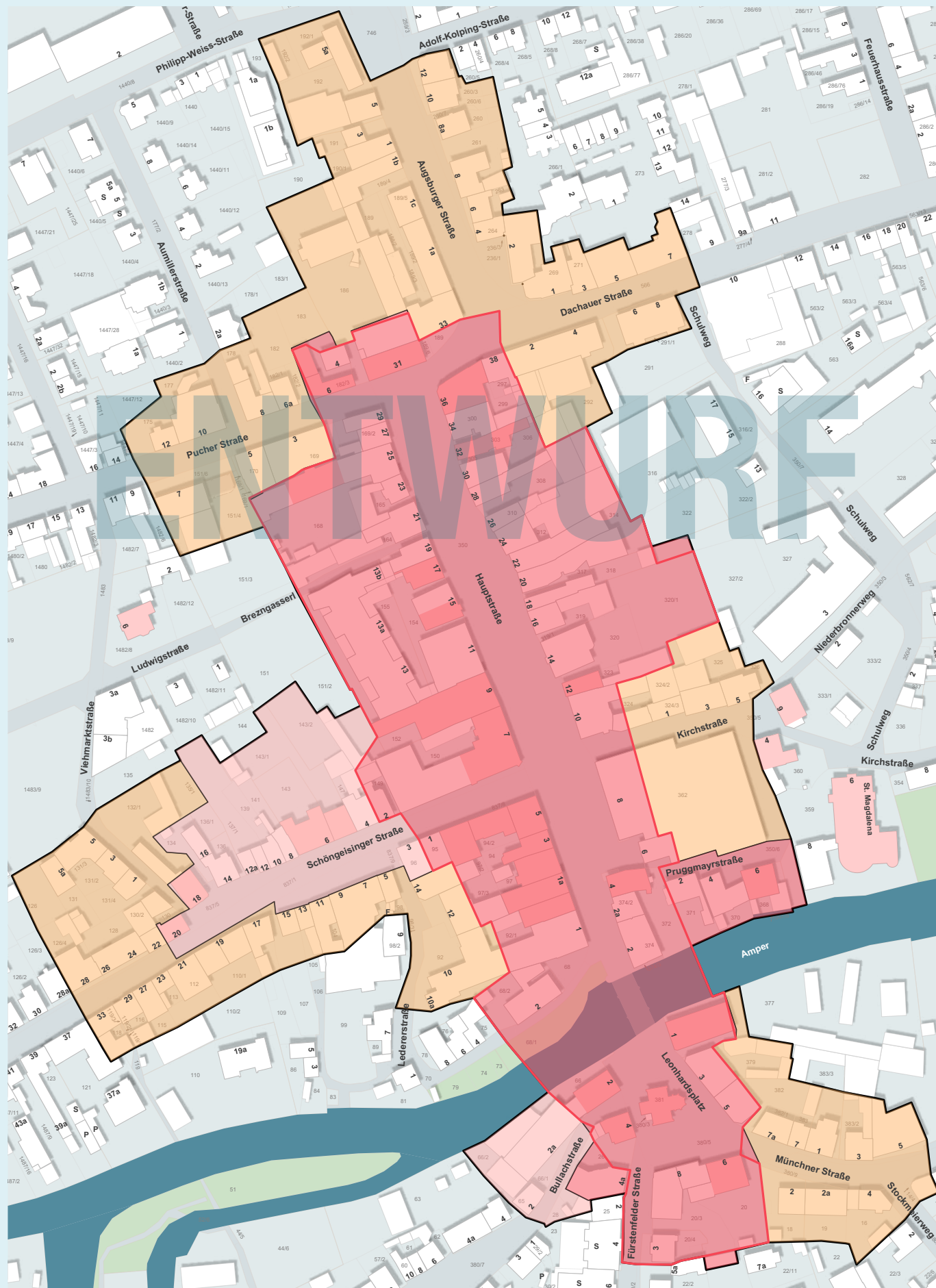
In Zeiten der Corona-Pandemie wurden gezielt die Regelungen für die Freischankflächen „aufgeweicht“ – dies betraf beispielsweise auch das Aufstellen von Heizstrahlern und Heizpilzen.

In „normalen“ Zeiten steht jedoch bei ungünstiger Witterung oder in der kälteren Jahreszeit die Innengastraumfläche zur Verfügung. Zur Senkung des Energieverbrauchs sollten deshalb zusätzliche Beleuchtungen und Beheizungen von Freisitzen generell ausgeschlossen werden.

Leitlinien zu Freischankflächen

- ✓ Bei der Festlegung des Standortes und der Größe eines Freisitzes ist zu berücksichtigen, dass eine klare räumliche Zuordnung zum entsprechenden Betrieb möglich ist und die Mindestgehwegbreite von 2 m freigehalten wird. In der Regel sollte die Breite des Freisitzes max. der Breite des entsprechenden Gebäudes entsprechen.
- ✓ Grenzt eine Freischankfläche unmittelbar an eine Fahrbahn, muss ein Mindestabstand von 1 m zur Fahrbahn oder in der Hauptstraße 0,50 m bis zum Sicherheitstrennstreifen eingehalten werden. Eine Durchgangsbreite auf Gehwegen von mindestens 2 m muss jederzeit gegeben sein.
- ✓ Alle Möblierungselemente eines Freisitzes sollten in Farbe, Material und Gestaltung einheitlich sein. Die Farb- und Formensprache ist mit der Gestaltung der Fassade abzustimmen.
- ✓ Bierzeltgarnituren, massive Holzmöblierungen und sog. Lounge-Sessel sind ausgeschlossen.
- ✓ In den Zonen I und II sind „Monoblock-Kunststoffmöbel“ unzulässig.
- ✓ Zulässig sind filigran gefertigte Möblierungen in Metall(rohr)konstruktionen mit Holzauflege/Flechtwerk/Rattan oder in hochwertigem Kunststoff/Alu. Grelle Farben und starke Kontraste sind zu vermeiden.
- ✓ Angestrebt werden sollte eine lockere Aufstellung der Möblierung.
- ✓ Podeste, Stufen, Bodenbeläge, Bohlen, Wind- und Sichtschutzelemente sowie Einzäunungen/Einfriedungen sind unzulässig. Bei direkter Lage an der Fahrbahn (fließender Verkehr) können an dieser Seite begrenzt auf die Gebäude-/Freisitzbreite abschirmende Elemente akzeptiert werden, wenn sie filigran und nicht blickdicht gefertigt sind (max. Höhe 1 m). Werbung ist nicht zulässig.
- ✓ Elemente zur gestalterischen Auflockerung (z. B. Pflanztröge aus Metall oder Terrakotta, Holzfässer) sind bei stadtbildverträglicher Ausführung in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- ✓ Anlagen wie Zelte, Pavillons, feste Überdachungen, Ampelschirme u. ä. sind unzulässig.
Es sind nur runde (max. Durchmesser: 3 m) und quadratische Sonnenschirme (max. 3 m x 3 m) zulässig. Werbeaufschriften (Betrieb, Brauerei, keine Fremdwerbung) sind nur in dezenter Form auf dem Schirmvolanten erlaubt. Die Schirme sind in einfarbigen Textilmaterialien (z. B. terracottafarben, cremeweiß, bordeauxrot, dunkelgrün) zu fertigen. Zu intensive oder grelle Farben sowie glänzende Materialien sind zu vermeiden.
- ✓ Die Sonnenschirme sollten locker platziert werden und kein geschlossenes Dach ergeben.
- ✓ Beheizungen des Freisitzes (Heizstrahler, Heizpilze) sind unzulässig.
- ✓ Scheinwerfer, Projektionen, bewegliche Lichtquellen, leuchtende Objekte u. ä. sind auf Freischankflächen nicht zulässig.

ORIENTIERUNGSHILFE



Die Orientierungshilfe dient als Anlage zum Gestaltungsleitfaden und soll den Betroffenen die Einordnung seines Grundstücks/Gebäudes innerhalb der unterschiedlichen Zonen erleichtern.

Neben der kartografischen Darstellung der Zonen, ordnet die nachfolgende tabellarische Auflistung die einzelnen Gebäude nach Straßen und Hausnummern den jeweiligen Zonen zu (vgl. Tab. 1).

ZONE I	ZONE II	ZONE III
Fürstenfelder Straße 3	Leonhardsplatz 2 a	Münchner Straße 1 bis 6 inkl. 2 a
Leonhardsplatz 1 bis 8 inkl. 7 a und 4 a	Bullachstraße 2	Leonhardsplatz 7 und 7 a
Hauptstraße 1 bis 38 ohne Nr. 33	Schöngesinger Straße 3, 4, 6, 8, 10, 12, 12 a, 14, 16, 18,20	Schöngesinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 33
Ledererstraße 2		Ledererstraße 10, 10 a, 12, 14
Pruggmayrstraße 2 bis 6		Kirchstraße 1, 3, 5
Schöngesinger Straße 1, 2 und 2 a		Pucher Straße 3, 5, 6 a, 7, 8, 10, 12
Pucher Straße 4 und 6		Dachauer Straße 1 bis 8
		Hauptstraße 33
		Augsburger Straße 1 bis 6, 1 a bis c, 5a, 8, 8a, 10, 12

Tab. 1: Einordnung der Gebäude innerhalb der Zonen

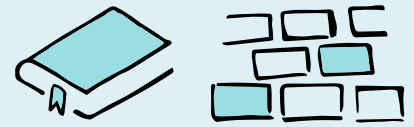
Tabelle 2 zeigt die unterschiedlichen Regelungsinhalte bzw. Regelungsintensitäten der Zonen I bis III auf. Hieran ist leicht abzulesen, welche Inhalte des Leitfadens vollumfänglich in allen drei Zonen gelten und wo Differenzierungen vorliegen, sodass sich für die Zonen unterschiedliche Regelungsschärfen ergeben.

Sollte es hierüber hinaus Rückfragen zu möglichen Umsetzungsideen geben, stehen Ihnen die genannten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner der Stadt Fürstenfeldbruck (siehe Seite 49) gerne zur Verfügung.

	ZONE I	ZONE II	ZONE III
FASSADENGESTALTUNG			
Gebäudekubatur, Fassadengliederung, Proportionen, prägende Gestaltungselemente			
Außenwände, Material und Farbe, Sockelgestaltung			
Schaufensterzone, Ladeneingänge, Markisen und Vordächer			
Wandöffnungen, einschl. Klappläden, Jalousien und Rollläden			keine Leitlinien
Werbeanlagen an der Fassade			
Beleuchtung der Fassade			
AUSSENBEREICHS- UND FREISCHANKFLÄCHEN			
Werbeanlagen im Straßenraum (Warenauslagen und Werbeaufsteller)			
Pflanzgefäße und Bodenbeläge			
Freischankflächen			

Tab. 2: Regelungsschärfe in den unterschiedlichen Zonen

- Alle Leitlinien gemäß Nummerierung greifen
- Die Leitlinien gemäß Nummerierung greifen mit Einschränkungen bzw. Auflagen



IMPRESSUM

Gestaltungsleitfaden Hauptstraße 2024

Gestaltung durch Stadt in Zusammenarbeit mit dem Büro Dömges Architekten und dem Grafikbüro

D.SIGNstudio edigna aubele

Fotos: Büro Dömges Architekten

Herausgeberin

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Projektleitung

Amt 4 – Bauamt

Amtsleiter: Johannes Dachsel

Sachgebiet 41 – Stadtplanung, Landschaftsplanung und Grünwesen, Geoinformation

Projektleitung: Elvira Erber

Auftragnehmerin

DÖMGES ARCHITEKTEN

Budapester Straße 4 D-93055 Regensburg
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

Projektleitung

Monika Seywald, Dipl.-Ing.

Carina Melcher, B.Sc.

INFORMATIONEN FÜR BAUWILLIGE

HINWEIS:

Das Einhalten der Leitlinien des Gestaltungsleitfadens ersetzt nicht evtl. notwendige Anträge auf Sondernutzungserlaubnis oder Bauanträge. Für Beratungsgespräche und Rückfragen stehen Ihnen die unten aufgeführten Ansprechpartner zur Verfügung.

Ansprechpartner*innen

Sachgebiet 42 – Bauverwaltung,
Untere Denkmalschutzbehörde:

- Nadin Roschlau
08141 281-4219
Nadin.Roschlau@fuerstenfeldbruck.de
- Daniel Miethe
08141 281-4223
Daniel.Miethe@fuerstenfeldbruck.de

Sachgebiet 34 – Straßenverkehrsbehörde:

Birgit Thron
08141281-3400
Birgit.Thron@fuerstenfeldbruck.de

Sachgebiet 41 – Stadtplanung, Landschaftsplanung
und Grünwesen, Geoinformation:

Elvira Erber
08141 281-4114
Elvira.Erber@fuerstenfeldbruck.de



Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Hauptstraße 31

82256 Fürstentfeldbruck

www.fuerstentfeldbruck.de

