



Die vorliegende Gestaltungsbroschüre wurde im Rahmen eines integrierten Beteiligungsprozesses erarbeitet. Die Stadt Freising bedankt sich bei allen Mitwirkenden und insbesondere bei den Fördergebern für ihr Engagement. Dieses Projekt wird durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gefördert sowie im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE



Echt. Schön.
Freising!





Vorworte	6
Präambel	8
Umfang und Reichweite der Regelungen	10
Gestaltung	12
Haus und Parzelle	12
Dach und Dachaufbau	14
Dachgaube und Dachfenster	20
Außenwand und Fassade	22
Farbigkeit und Angebrachtes	24
Hauseingang, Tür und Tor	26
Fenster und Fensterladen	28
Laden und Gastronomie	30
Sicht- und Sonnenschutz	32
Beleuchtung	34
Balkon, Laubengang und Loggia	36
Hof, Garten und Begrünung	38
Einfriedung und Stützmauer	40
Sonstige Vorschriften	42
Informationen für Bauwillige	46
Förderwegweiser	47
Kommunales Förderprogramm	48
Steuerliche Vorteile	50
Genehmigungen	52
Kontakte	54
Impressum	56



Liebe Leserinnen und Leser,

„Echt. Schön. Freising!“. Unsere Stadt wird städtebaulich, aber auch in unserem täglichen Erleben geprägt von ihrem unverwechselbaren Gesamtensemble Domberg und Altstadt. Wie kann es gelingen, diesen wertvollen Stadtkern behutsam und nachhaltig weiterzuentwickeln, um dem Anspruch an ein modernes Wohn- und Lebensumfeld gerecht zu werden und zugleich das historische Erbe zu bewahren? Diese wichtige Frage bewegt alle – diejenigen, die hier leben und arbeiten ebenso wie Bauwillige und Liebhaber*innen der Freisinger Altstadt, die sich an dem unverwechselbaren Charakter unseres lebendigen Zentrums freuen.

Mit jedem Abbruch eines historischen Hauses geht ein Stück Geschichte unwiederbringlich verloren. Unser Auftrag ist es, das überregional bedeutsame Ensemble mit seinen Einzelbaudenkmälern, stadtbildprägenden Gebäuden, Ensemblebauten, historischen Straßenzügen und Freiräumen zu bewahren als sichtbares Zeichen unserer Kultur und damit unserer Identität.

Mit dieser komplexen Aufgabenstellung hat sich ein Lenkungskreis in einem intensiven interdisziplinären Prozess auseinandergesetzt, um die Qualitäten der Altstadt mit den angrenzenden Siedlungserweiterungen herauszuarbeiten und verbindliche Gestaltungsvorgaben zu formulieren.

Die nun vorliegende Broschüre „Echt. Schön. Freising!“ enthält neben den Regelungen der Gestaltungssatzung, vom Stadtrat am 25. Juli 2019 beschlossen und rechts­gültig seit 14. Januar 2020, auch erläuternde Texte und beispielhafte Fotoaufnahmen. Die Bebilderung will den Blick auf prägende Details, die vielen liebevollen Zeugnisse vergangener Zeiten und bereits erfolgreich durchgeführte Sanierungen lenken.

Diese Broschüre erleichtert auch den Baugenehmigungsprozess. Bauwilligen und ihren Architekt*innen stehen die zentralen Gestaltungsvorgaben bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen als Hilfestellung zur Verfügung; Fördermöglichkeiten werden aufgezeigt, eine für die Bauwilligen kostenlose Sanierungsberatung ist möglich. Ein weiterer Vorteil: Da die Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege in der Gestaltungssatzung gebündelt wurden, kann eine abschließende Beurteilung bei der Sanierung von Ensemblebauten, die nicht Einzelbaudenkmal sind, allein durch die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Freising erfolgen.

Nehmen Sie sich Zeit für diese Broschüre – Freising ist es wert!

Ihr Oberbürgermeister
Tobias Eschenbacher



Freundinnen und Freunde der Freisinger Innenstadt,

das denkmalgeschützte Altstadtensemble ist der identitätsstiftende Ort unserer Stadt, er benötigt auch künftig besondere Aufmerksamkeit und Pflege, vor allem wenn es ums Bauen und Unterhalten geht.

Ziel der Stadt Freising ist es, die hohe Qualität des historischen Stadtbildes als harmonisches Gesamtkunstwerk zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln. Dazu hat die Stadt gemeinsam mit einem eigens berufenen Lenkungs-kreis, unterstützt von dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Städtebauförderung, Regierung von Oberbayern, in einem mehrjährigen Prozess die vorliegenden Gestaltungsempfehlungen erarbeitet. Zunächst wurde der historische Baubestand detailliert untersucht. Darauf aufbauend konnten typische, bauliche Qualitäten von Freising definiert werden. In diesem Sinne werden im vorliegenden Gestaltungshandbuch erstmals Richtlinien schriftlich und bildhaft in der Zusammenschau dargestellt, die für gestalterische Fragen des Bauens und Sanierens in der Altstadt von Freising mit den vorstädtischen Bereichen sowie den Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts heranzuziehen sind. Welche Bedeutung die Fassaden der Häuser für den Stadtraum haben, lässt sich an vielen Gebäuden in der Freisinger Altstadt gut ablesen. Fassaden bewegen

den Innenraum eines Hauses und den Außenraum. Sie trennen den Privatraum vom öffentlichen Raum, den Wohnraum vom Straßenraum. Details wie Fenster, Erker, Dächer können in ihrer Wiederholung zu einem Ensemble zusammenwachsen und den Charakter des städtischen Raums prägen.

Fassaden, Türen und Fenster, die nach der Regel der Kunst entworfen und ausgeführt werden, tragen zur Dauer, zum Wert und zur Schönheit eines Hauses und einer Stadt bei. Gutes Bauen, gut ausgeführtes Handwerk ist in Freising noch lebendig und soll gefördert werden.

Ein Gestaltungshandbuch kann Vorschläge liefern und Hilfestellung geben – das Ortsbild und der Charakter entstehen aber nur durch motivierte Mitarbeit der Stadtbewohner*innen, wie es in Freising eine gute Tradition ist. Denn ohne die Vorleistung unserer Vorfahren wäre weder das Stadtbild noch das Lebensgefühl so ausgeprägt, wie wir es heute vorfinden.

Leisten wir alle ebenfalls einen Beitrag zum Erhalt des Ensembles „Domberg und Altstadt Freising“ – Denken wir die Baugeschichte der Stadt weiter!

Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Ihre Stadtbaumeisterin
Barbara Schelle

Präambel

Mit dieser Satzung soll das unverwechselbare baukulturelle Erbe der Altstadt von Freising geschützt, verbessert und weiterentwickelt werden. Für alle Bürgerinnen und Bürger soll dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert werden.

Ziele: Die Satzung ist der Handlungsrahmen für alle baulichen Maßnahmen im Sinne von § 2.

Es gelten folgende Ziele:

- Alter Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Veränderungen sollen sich in die historische Umgebung einfügen und einen architektonischen Mehrwert generieren.
- Fehlentwicklungen sollen im Sinn dieser Satzung Zug um Zug beseitigt werden.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sollen entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt werden.

Die Satzung fördert Rechtssicherheit und beschleunigt das Bauen. Bei der Umsetzung bietet die Stadt Freising den Bauwilligen eine Bauberatung an und fördert eine fachgerechte Sanierung basierend auf der Satzung.

Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebauungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.





Umfang und Reichweite der Regelungen

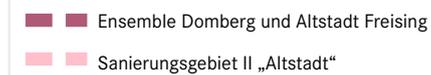
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

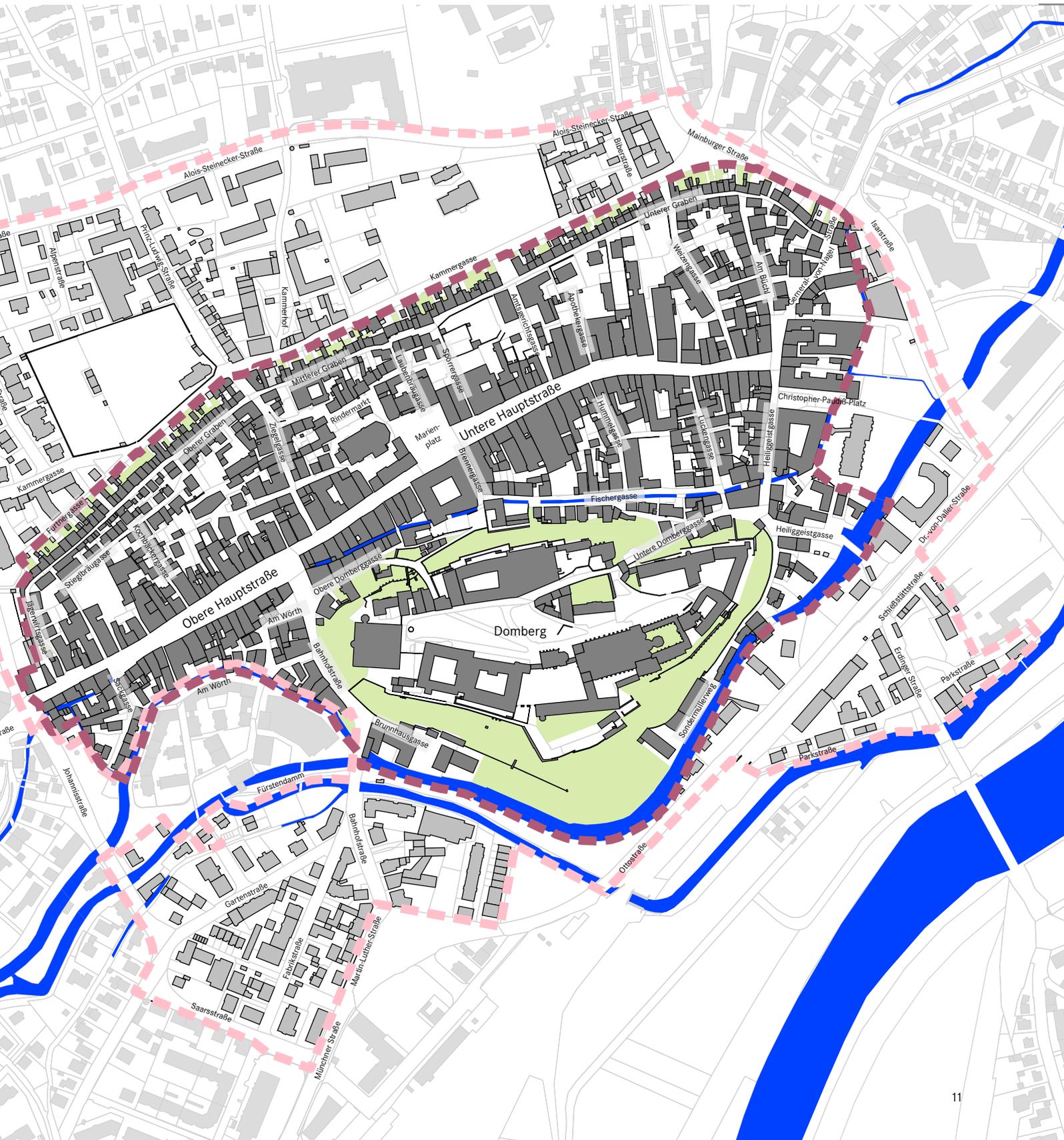
Der Geltungsbereich umfasst den historischen Innenstadtbereich der Stadt Freising (Ensemble Domberg und Altstadt Freising). Im übrigen Bereich des Sanierungsgebietes haben die nachfolgenden Regelungen empfehlenden Charakter und bilden die Grundlage für das kommunale Förderprogramm. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan 1:5.000 dargestellt.

§ 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
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.





Haus und Parzelle

§ 3 Parzelle, Gebäudestellung und Bauflucht

1. Die überlieferten Parzellenstrukturen sind durch die baustrukturelle Gestaltung der Gebäude abzubilden.
2. Prägende Baufluchten sind einzuhalten bzw. herzustellen.

§ 4 Baukörper und Proportionen

Baukörper sind einfach, klar, ohne Vor- und Rücksprünge mit stimmigen Proportionen zu gestalten.



Stadtgrundriss und Quartier.

Der Charakter der Altstadt und der historischen Stadtquartiere wird wesentlich geprägt durch den überlieferten Stadtgrundriss, der sich aus dem Verlauf sowie dem Zuschnitt von Straßen und angrenzenden Parzellen ergibt. Mit der spezifischen Abfolge von Parzellen in Kombination mit Stellung und Gestalt der Gebäude entsteht in der Zusammenschau für jedes Quartier eine spezifische und besondere städtebauliche Ordnung.



In den Kernbereichen der Altstadt sind Gebäude in der Regel an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum sowie Haus an Haus errichtet. Die Gebäudegröße richtet sich nach der Parzellenbreite.



Charakteristische Grabenbebauung, Aneinanderreihung kleinteiliger Parzellen, traufständige, geschlossene Bebauung, an den Rückseiten überwiegend Hausgärten.

Parzelle und Baukörper.

Charakteristisch innerhalb der Altstadt ist die hierarchische Abstufung aus Hauptstraßen mit einer ausdifferenzierten, großzügigen Parzellen- und Bebauungsstruktur und Nebenstraßen mit kleinteiligeren Strukturen – regelmäßig breite streifenförmige Parzellen weisen noch auf den spätmittelalterlichen Straßenmarkt hin. Die geschlossene Bebauung mit einfachen Baukörpern herrscht vor. In den vorstädtisch geprägten Bereichen

und Randlagen sowie außerhalb der Altstadt kann sich die regelhafte Bebauung etwas auflockern. Die Gebäude sind grundsätzlich als schlichte Baukörper gestaltet. Ihre Breite und Kubatur richten sich nach der Parzellenbreite sowie ihrer Lage im Grundstück. Proportionen ergeben sich aus den konstruktiven Möglichkeiten der verwendeten historische Baustoffe (in der Regel: Ziegel und Holz).



Städtische Randlage; unregelmäßige Parzellenstruktur und Bebauung.



Siedlungserweiterung; große, regelmäßige Parzellen, Bebauung mit Doppelhäusern, erstes Drittel 20. Jh., Vorgartenzone.



Dach und Dachaufbau

§ 5 Dachform und Dachneigung

1. Die charakteristische Dachlandschaft mit ihren historischen Dächern soll bewahrt werden.
2. Bei notwendigem Ersatz und Neubau sind Dachform und Dachneigung am historischen Vorgängerbau zu orientieren bzw. als steil geneigtes Dach in die Umgebung einzufügen.

§ 6 Dachdeckung und Dachentwässerung

1. Bei der Erneuerung der Dacheindeckung ist der naturrote Biberschwanzziegel mit Segmentschnitt – nicht engobiert und nicht glasiert – zu verwenden.
2. Blechdeckungen dürfen verwendet werden, wenn sie im Bestand bereits vorhanden sind und die Neigung eine Deckung mit einem Ziegel nicht zulässt. Blechdeckungen sind in Kupfer auszuführen.
3. Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer auszuführen.



Vielfalt an historischen Dächern; unterschiedliche Dachformen.

Vielfältige Dachlandschaft.

Es gibt nicht so viele Städte, die wir von oben betrachten können. Die Dachlandschaft der Altstadt – vom Domberg aus gut einsehbar – zeichnet sich deutlich innerhalb der Stadtstruktur von Freising ab. Prägend sind die Vielfalt der historischen Dächer aus mehreren Jahrhunderten sowie ihre unterschiedliche Steilheit und Dachform. Stellung und Gestalt der Dachflächen können in der Zusammenschau wesentlich zu den besonderen Merkmalen gesamter Straßenzüge oder auch Quartiere beitragen. Die geschlossene Gesamtwirkung der Dachlandschaft wiederum entsteht durch die überwiegend rote Ziegeldeckung.



Giebelständige Satteldächer.



Traufständige Satteldächer.

Steile Dächer mit 45° und mehr.

Das steile Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und mehr überwiegt im Stadtbild. Als Faustregel gilt: Je steiler das Dach, desto älter kann es sein. So brachten dendrochronologische Untersuchungen der Holzbalken wiederholt spätmittelalterliche Dachkonstruktionen zum Vorschein.



Vielfältige Dachlandschaft.



Geschlossene Dachlandschaft der Altstadt.

Biberschwanz – das Multitalent.

Die naturrote Biberschwanzdeckung ist üblich. Bei steilen Dächern hat sich dieser flexibel verarbeitbare Dachziegel bewährt. Auch Anschlüsse und Kehlen lassen sich gut bewerkstelligen. Für First und Grate werden passende Formziegel verwendet, die in der Regel mit Mörtel befestigt sind.



Biberschwanzziegel mit und ohne Patina.

Dach und Dachaufbau

§ 7 Ortgang und Traufe

1. Historische, prägende Ortgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien sind zu bewahren. Wenn notwendig sind sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern.
2. Der Ortgang und die Traufe sind gemörtelt bzw. massiv auszuführen. Ausgenommen sind in Holz gestaltete Gesimse bzw. Traufabschlüsse.
3. Ortgänge sind mit angeschnittenen, gemörtelten Ziegeln auszuführen. Blech – bzw. Holzabdeckungen sowie Ortgangziegel sind nicht zulässig.

§ 8 First, Grat und Kehle

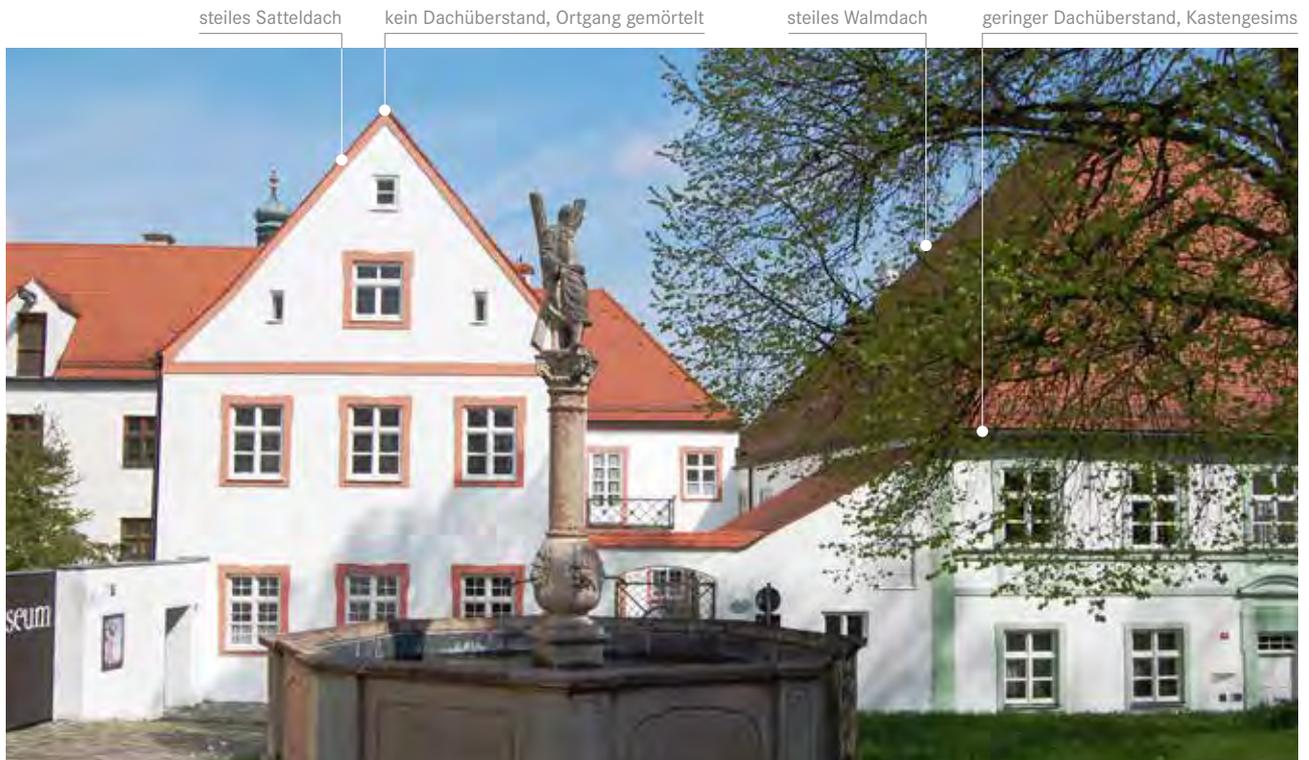
Firste und Grate sind gemörtelt auszuführen. Kehlen im Bestand sind vorzugsweise mit Dachziegeln zu decken.

Vielfältige Dachlandschaft.

Aufgrund der ausgeführten Dachkonstruktionen sind in der Regel keine bzw. lediglich geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe ausgebildet.

Der Ortgang ist typischerweise gemörtelt und der Dachziegel bis zum Dachrand gedeckt.

Traufbereiche können je nach Baustil vielfältiger Gestalt sein, die Bandbreite reicht vom schlichten verputzten Traufbrett bis zum aufwendig profilierten Gesims. Eine Besonderheit zur Zeit des Historismus sind Ziergiebel, wie sie etwa in der Oberen Hauptstraße häufiger anzutreffen sind.



Ruhige, geschlossene Dachflächen; Ortgang und Traufe stilprägend, grundsätzlich kein oder geringer Dachüberstand.

kein Dachüberstand

gerader Wandanschluss

gemörteltes Ortsgang



aufwendig gestaltetes Traufgesims

Biberschwanzziegel



Ziergiebel



Dach und Dachaufbau

§ 9 Kamin und technische Aufbauten

1. Kamine sind gemauert im Inneren des Gebäudes und über Dach in firstnaher Lage zu führen. Sie sind möglichst zu verputzen oder zumindest in Klinkermauerwerk auszuführen. Als Verkleidung ist ausnahmsweise Kupferblech zulässig.
2. Die Errichtung von Solarthermie-Anlagen können auf Nebengebäuden oder auf Gauben zugelassen werden, wenn sie untergeordnet, gut gestaltet und von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Aufständerungen sind unzulässig.
3. Pro Gebäude kann ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar ist. Klimaanlage anzubringen ist nicht zulässig.
4. Notwendige Antennen (beispielsweise Mobilfunkantennen) sind zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.

§ 10 Dachterasse und Dacheinschnitt

1. Dachterrassen dürfen nur auf flach geneigten Dächern (bis zu 15°) von Anbauten errichtet werden. Sie dürfen nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein.
2. Dachein- bzw. Dachausschnitte beispielsweise für den Anbau von Balkonen bzw. Loggien sind unzulässig.

Ruhige geschlossene Dachflächen.

Bestandteil der historischen Dachlandschaft in Freising sind ruhige und geschlossene Dachflächen. Grundsätzlich sind Aufbauten jeglicher Form auf das notwendige Maß reduziert. Kamine sind handwerklich in Mauerwerk ausgeführt und überwiegend verputzt. Dacheinschnitte für den Anbau von Balkonen oder Loggien sind nicht üblich.





Dachgaube und Dachfenster

§ 11 Dachgaube

1. Dachgauben sind nach Möglichkeit zwischen die Sparren zu setzen.
2. Die Ansichtsflächen sind schlank zu halten.
3. Stirn- und Seitenflächen sind bevorzugt zu verputzen. Alternativ können sie mit Kupferblech verkleidet werden.
4. Die Dachdeckung der Gauben ist mit demselben Ziegel wie das Hauptdach oder mit Kupferblech einzudecken.
5. Außenliegende Verschattungs - und Verdunklungselemente, Regenrinnen, Regenfallrohre sowie Schneefanggitter sind nicht zulässig.
6. Dachgauben sind sparsam einzusetzen und wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster auszuführen. Bei der Ausrichtung ist auf das Gesamtbild der Fassade zu achten, Regelmäßigkeiten sind einzuhalten.
Auf Abstände zwischen den Gauben und zu allen Dachrändern sowie dem First ist zu achten. (Siehe Skizze)
7. Dachgauben in der ersten Dachebene sind zulässig. Historisch in zweiter Reihe nachweisbare Dachgauben sind in der Art und Form zulässig.

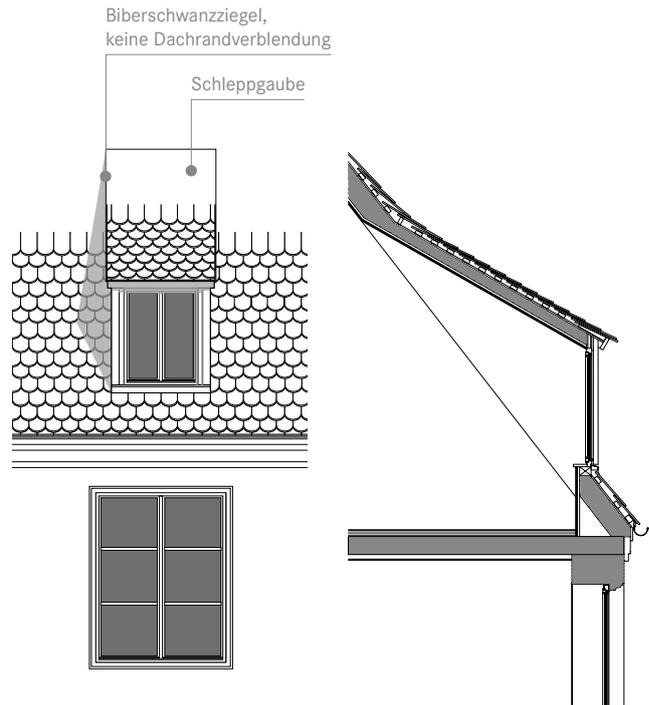
§ 12 Dachflächenfenster

1. Dachflächenfenster dürfen in Größe, Art und Form vergleichbar einer Dachausstiegsluke und nahezu flächenbündig mit der Dachhaut eingebracht werden. Der Rahmen ist in Kupfer auszuführen.
Sie dürfen von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sein.
2. Dachflächenfenster in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
3. Integrierte Hitzeschutz-Markisen können angebracht werden. Rollläden auf Dachflächenfenster hingegen sind nicht zulässig.





Gauben mit schmalen Seitenflächen, keine Dachrinnen.



Gaube wahrnehmbar kleiner als die Fenster darunter.

Die fünfte Fassade.

Die Bezeichnung der Dächer als fünfte Fassade oder als schützender Hut eines Hauses erhält durch die topographischen Gegebenheiten und die Erfahrbarkeit des Stadtbildes von höher gelegenen Blickpunkten, insbesondere vom Domberg, eine besondere Bedeutung. Doch auch in den Quartieren, in den Straßenzügen und Platzräumen sind Dächer integraler und prägender Bestandteil.

Dachgaube und Dachflächenfenster.

Historische Dachgauben sind je nach Zweck und Entstehungszeit vielfältiger Gestalt und bis ins Detail durchdacht. Als deutlich untergeordnete Bauteile integrieren sie sich in die Dachflächen und stören nicht den Charakter der Dachlandschaft.

Mit zunehmendem Wunsch nach Nutzung der Dächer zu Aufenthaltszwecken und der Forderung nach entsprechender Belichtung verändert sich die Dachlandschaft.

Um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten, sollen neue Dachöffnungen wie Gauben und Dachflächenfenster in Größe, Form und Anzahl auf das Notwendigste beschränkt werden und durch eine regelmäßige Anordnung mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Außenwand und Fassade

§ 13 Proportionen und Gliederung

Es ist eine Lochfassade mit stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden. Das städtebauliche Umfeld ist bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen.

§ 14 Material und Fassadenschmuck

1. Historische, prägende Fassadengestaltungen sowie ihre Schmuck- und Gliederungselemente sind zu bewahren.
2. Außenwände sind massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, auszuführen.
3. Fassaden sind einschließlich des Sockels einheitlich mit mineralischem Putz zu gestalten. Der Putz ist geglättet oder gescheibt in einer feinen Körnung auszuführen, damit ein handwerkliches Erscheinungsbild entsteht. Weitere bzw. glänzende Zuschläge sind nicht zulässig.
4. Vorgesetzte Fassadendämmungen sind nur zulässig, wenn bestehende Baufluchten eingehalten werden. Die typischen geringen Laibungstiefen bei Fenster- und Türöffnungen sind wiederherzustellen (Siehe Kapitel „Fenster und Fensterläden“).



Gelungene und sensible Fassadensanierungen; verputzte und schlicht gegliederte Lochfassaden.

Ziegelmauerwerk und Lochfassade.

Straßen-, Platzräume und Gassen werden durchgehend von massiv (in Ziegelmauerwerk) errichteten Gebäuden gefasst. Schlichte Baukörper mit regelmäßig gegliederten Fassaden sind prägend. Fenster, Türen und Tore sind auf wenige, insbesondere stehende Formate reduziert. Diese Öffnungen stehen in der Regel in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen – maßgebend sind jeweils die konstruktiven Möglichkeiten der verwendeten historischen Baustoffe.

Putz – eine lebendige Oberfläche.

Wandflächen sind in der Regel – einschließlich des Sockels – durchgängig verputzt. Es kommen unterschiedliche Strukturputze vor. Der Glattputz aus mineralischen Bestandteilen mit einer feinen Körnung allerdings ist die

übliche Putzart. Freihändig aufgetragen, besticht er durch ein belebtes Licht- und Schattenspiel auf den Oberflächen.

Fassadenschmuck.

Je nach Straßenzug und Quartier finden sich schlicht oder aufwendig gestaltete Fassaden. Charakteristische Zier- und Gliederungselemente erzählen von ihrer Entstehungszeit im 17., 18., 19. oder 20. Jahrhundert – also vom frühen Barock über den Historismus bis zum reduzierten Heimatstil. Bei Instandsetzungsmaßnahmen ist auf diese Merkmale besonderes Augenmerk zu legen.

Harmonisch proportionierte Lochfassaden, die Verwendung weniger ausgewählter Materialien sowie Individualität im Detail sind bei allen baulichen Maßnahmen im historischen Kontext auch heute noch die richtige Wahl.



Im Stadtbild prägend: massiv errichtete Gebäude, schlichte Baukörper, Lochfassaden, ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen.

Farbigkeit und Angebrachtes

§ 15 Farbigkeit

1. Die farbliche Gestaltung hat in gedeckten, bevorzugt erdigen Farbtönen zu erfolgen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
 2. Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des städtebaulichen Umfelds abzustimmen.
 3. Es sind mineralische Farben ohne glänzende Zusätze zu verwenden.
- Hinweis: Um die Wirkung von Putzen und Farbgestaltungen einschätzen zu können, sind Musterflächen in aussagekräftiger Größe anzulegen; die Ausführung ist mit der Stadt Freising abzustimmen.

§ 16 Angebrachtes

1. Architektonische Gliederungselemente, Hauszeichen, Wandmalereien, Hausfiguren und sonstige prägende Details sind in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.
2. Notwendige Verblechungen beispielsweise von Gesimsen sind handwerklich in Kupferblech auszuführen.
3. Technische Anlagen (beispielsweise Klima-, Lüftungs-, Abluftanlagen, Kamine) an Fassaden anzubringen, ist nicht zulässig.
4. Pro Gebäude kann ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar ist.



Grundprinzip von Farbkonzepten: Ein Grundton für die Fassade, davon farblich abgesetzt Fenster-, Türumrahmungen sowie Details.



Harmonische Abstimmung der Farbtöne, bevorzugt erdene Farbtöne

Immer wieder neu.

Fassaden werden in ihrer „Lebenszeit“ immer wieder mit einem neuen Anstrich versehen. Bei farblichen Neufassungen stellt sich die Herausforderung, dem Baustil des jeweiligen Hauses Rechnung zu tragen sowie den städtebaulichen Kontext zu berücksichtigen.

Lebendig und harmonisch zugleich.

Die Farben eines jeden Hauses werden in Abstimmung mit der Stadt Freising individuell festgelegt. Bei der Farbgebung wird auf den jeweiligen Baustil sowie eine harmonische Abstimmung der Farbtöne geachtet. Starke Kontraste werden vermieden. Im historischen Kontext sind mineralische Farben in gedeckten (gebrochenen), bevorzugt erdenen Farbtönen

die richtige Wahl. Farblich abgesetzt werden in der Regel schmückende und gliedernde Elemente.

Falls historische Befunde nachgewiesen werden können, wird auf diese Rücksicht genommen. Im Straßen- und Platzraum steht allerdings das harmonische Zusammenspiel aller Gebäude im Vordergrund, egal ob nebeneinander- oder gegenüberliegend.

Beredete Details.

Eine Selbstverständlichkeit ist es, architektonische Gliederungselemente und erhaltenswerte Details wie Hauszeichen, Inschriften, Wandmalereien und Hausfiguren zu erhalten sowie gestalterisch einzubeziehen.

Hauseingang, Tür und Tor

§ 17 Vortreppe und Geländer

1. Historische Außenstufen und Geländer sind zu bewahren.
2. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Außenstufen dürfen nur als Vollblockstufen in Naturstein (Kalkstein, Granit, Muschelkalk) oder in Beton jeweils mit gestockten bzw. scharrierten Oberflächen hergestellt werden.
3. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Geländer sind in einer filigranen, matt gestrichenen Stahlkonstruktion auszuführen (gerne handwerklich, bzw. schmiedeeisern).

§ 18 Tür und Tor

1. Historische Haustüren und Tore sind zu bewahren; aufgrund des Zustandes notwendige neue Anlagen sind nach dem historischen Vorbild zu gestalten.
2. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Haustüren sind nach Maß eingepasst, in Holz mit einer geringen Laibungstiefe auszuführen. Glasfüllungen mit durchsichtigen Scheiben können untergeordnet eingesetzt werden.
3. Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Tore und Garagentore sind nach Maß auszuführen. Zumindest die Oberflächen bzw. Füllungen sind dabei in Holz auszuführen. Laibungen sind gering zu halten und zu verputzen.
4. Garagentore in von öffentlichen Bereichen einsehbaren Fassaden sind zweiflügelig auszuführen. Alternativ können vertikale (Falt-)Schiebetore vorgesehen werden.
5. Die Oberflächen von Haustüren und Toren sind holzsichtig zu gestalten.

Visitenkarte.

Der Hauseingang gilt als Visitenkarte des Hauses; er bildet den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Dieser grenzt innerhalb der Altstadt zumeist unmittelbar an den Straßenraum.

Grenze.

Eine Schwelle oder eine Vortreppe mit mehr oder weniger Stufen schafft möglicherweise noch ein wenig Distanz. Historische Stufen sind zumeist als Blockstufen in Naturstein ausgeführt und können mit schlichten oder verzierten schmiede- oder gusseisernen Geländern versehen sein.



Zweiflügeliges Korbportal von 1804 mit Fenstereinschnitten; zeittypisches Dekor.



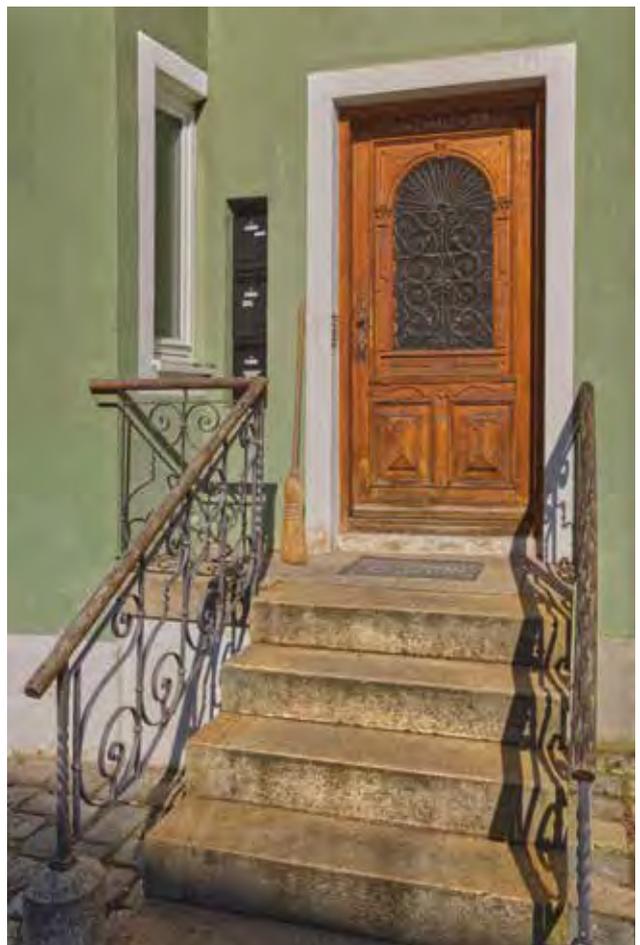
Eingangstüren des 18. bis frühen 20. Jahrhunderts, charakteristisch: Holz-sichtigkeit.

Formenvielfalt.

Historische Türen und Tore sind sorgfältig handwerklich aus Holz gestaltet und mit einer geringen Laibung in die gerahmte Öffnung gesetzt. Sie weisen Stilelemente des 18./19. sowie frühen 20. Jahrhunderts auf und sind oft holzsichtig ausgeführt. Im Stadtbild begeistern sie durch ihre Gestaltung mit beispielsweise gliedernden Feldern, Profilierungen und Zierbildern in Rauten- bzw. Sternform oder auch aufwendigen Schnitzereien. Oberlichter mit schmiedeeisernen Ziergittern können Eingänge zusätzlich gliedern und die Belichtung der dahinter liegenden Räume sichern. Der Erhalt dieser historischen Hauseingänge steht außer Frage.

Individualität.

Wenn Türen und Tore handwerklich nach Maß in Holz sowie holzsichtig gefertigt werden, fügen sie sich wie selbstverständlich in die Fassade ein und können mit einer ansprechenden Gliederung durchwegs einen „modernen“ Akzent setzen.



Hauseingang mit steinerner Außentreppe.

Fenster und Fensterläden

§ 19 Fenster

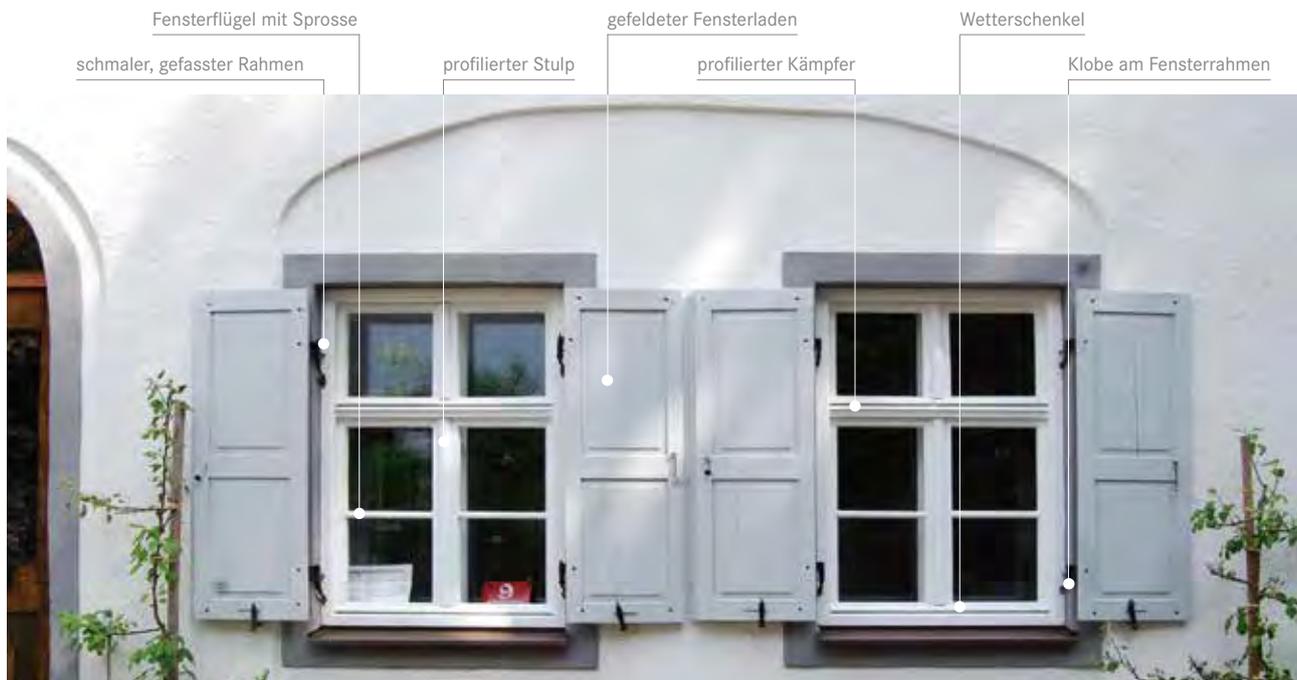
1. Historische Fenster sind zu bewahren.
Energetische Ertüchtigungen durch den Umbau zu Kastenfenster oder das Anbringen von Dichtungsnuten sind zu begrüßen.
2. Neue Fenster sind in Holz mit schlanken Profilen (Rahmen, Flügel, Stulp, Sprosse, konstruktiver Wetterschenkel) herzustellen und mit einer geringen Laibung (max. 10 cm) zu setzen. Der Rahmen soll kaum sichtbar sein.
Die Fensterform und Fenstergliederung soll sich an dem jeweiligen Baustil der Fassade orientieren. Die Fenster sind zumindest zweiflügelig auszuführen. Höhere Fenster sind mit regelmäßigen, glasteilenden horizontalen Sprossen oder mit der so genannten „Wiener Sprosse“ zu gliedern.
3. Die Verglasung hat mit klarem Glas zu erfolgen. Beklebungen sind unzulässig.
Hinweis: Detailzeichnungen sollen bei Antragstellung eingereicht werden.

§ 20 Fensterläden

1. Historische Fensterläden sind zu bewahren.
2. Neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen. Klappläden sind am Fensterrahmen anzubringen.
3. Die Farbgebung ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen.

§ 21 Fensterblech

Fensterbleche sind aus gefalztem Kupferblech nach Maß zu fertigen und vor Ort maßgerecht einzupassen. Die Tropfkante kann gerundet oder gekantet hergestellt werden.



Kastenfenster mit Kämpferprofil, schmale Profile aus Holz. Klappläden, gefaldert, ortstypisch am Fensterrahmen angebracht.



Original Kreuzstockfenster des 17. Jh. im Asamgebäude.

Augen des Hauses.

Fenster dienen zunächst dem Lichteinfall und dem Schutz vor Witterung. Sie sind von wesentlicher Bedeutung für die Gesamterscheinung eines Hauses.

Formenvielfalt.

Historische Fenster zeichnen sich durch ihre schlichte Gestalt mit einer zurückhaltenden Profilierung aus. Die Konstruktionshölzer (Rahmen, Flügel, Sprossen, Wetter-schenkel) sind insgesamt schlank gehalten. Der Rahmen ist mit einer geringen Laibung gesetzt und verschwindet weitgehend in der Wand, so dass schmale Ansichtsflächen entstehen. Der Freisinger Fensterbestand ist von einem großen Formenkanon aus unterschiedlichen Epochen geprägt. Das zweiflügelige Fenster überwiegt. Das Holz ist zumeist weiß gefasst, kann aber auch farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Fensterläden sind aus Holz und werden ortstypisch am Fensterrahmen angebracht.

Authentizität und Vorbild.

Historische Fenster können heutigen Anforderungen durchwegs entsprechen, wenn sie technisch aufgerüstet werden. Wenn ihr Erhalt nicht möglich ist, trägt die Erneuerung von Fenstern nach historischem Vorbild dazu bei, den überlieferten Charakter von Häusern zu bewahren oder wiederherzustellen. Bei neuen Fenstern ist generell der wachsende Anspruch an die technische Ausstattung zu vereinen mit schlank gestalteten und differenzierten Profilen aus Holz. Hier kann sich das handwerklich von dem industriell gefertigten Fenster gestalterisch schön abheben.



Zweiflügeliges Einscheibenglas – bzw. Kastenfenster.



Erneuertes Fenster, schmale Profile

Laden und Gastronomie

§ 22 Ladeneingang und Schaufenster

1. Historische, prägende Erdgeschosszonen einschließlich Schaufenster, Ladentüren sowie Vortreppen sind zu bewahren.
2. Erdgeschosszonen sind in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zu den darüber liegenden Geschossen zu gestalten. Sie sind mit Mauerpfeilern zu gliedern. Die Randbereiche bzw. Gebäudeecken sind proportional breiter auszubilden. Vorhandene Sockel sind zu erhalten. Ansonsten ist ein durchgehender, massiver Sockel vorzusehen.
3. Die Schaufenster sind mit schlanken Rahmen aus Holz bzw. Metall auszuführen. Eine geringe Laibung soll berücksichtigt werden (vergleiche § 19 Fenster).
4. Eingangstüren sollen mit einer vergleichbaren Laibung wie die Schaufenster gesetzt werden und dürfen je nach Fassade maximal zweiflügelig ausgeführt werden. Eingangstüren aus Glas müssen mit einem Rahmen, angepasst an die Schaufensterkonstruktion, ausgeführt werden. Massive Türen sind nach Maß in Holz auszuführen. Die Farbigkeit soll auf die Fassade abgestimmt werden, bevorzugt wird die Holzichtigkeit.



Erdgeschosszone durch verputzte Mauerwerksockel und Wandpfeiler in „Schaufenster“ und Eingang gegliedert.



Schaufenster.

In den Geschäftslagen der Altstadt von Freising sind die Erdgeschosszonen durch den Einzelhandel und die Gastronomie geprägt. Im Allgemeinen nimmt hier das Schaufenster einen hohen Stellenwert ein, denn es ist Werbeträger und Kommunikationsmittel in einem.



Maximum nicht gleich Optimum.

Aufwendig gestaltete historische Ladeneinbauten sind heute die Ausnahme. Vermehrt finden sich Erdgeschosszonen von Wohn- und Geschäftshäusern, die in den 1950er, 1960er Jahren und später im großen Stil in bodentief geöffnete Fensterzonen umgestaltet wurden, mit der Folge, dass den Fassaden seitdem die optische Standfestigkeit fehlt.



Aushängeschild.

Heute wird der Ausgleich zwischen dem Wunsch nach maximalen Werbeflächen und einer angemessenen Fassadengestaltung gesucht: Wandpfeiler und Sockel gliedern die Erdgeschosszone in Schaufenster und Eingang. Die Formate sind auf die Obergeschosse abgestimmt. Fenster- und Türrahmen werden in Holz oder Metall ausgeführt und mit geringer Laibungstiefe gesetzt. Farblich auf die Fassade abgestimmt, sorgen sie für eine harmonische Gesamtansicht im Straßenbild und tragen zu einer positiven Außendarstellung der Läden oder Gastronomie bei.



Werbende Details.

Erhaltenswerte Werbeanlagen sind vorwiegend in Form von Auslegern des 19. Jahrhunderts erhalten. Durch ihre handwerkliche Ausfertigung in Schmiedeeisen verfehlen sie nicht ihre Wirkung. Für die Gestaltung von heutigen Werbeanlagen wird die aktuell geltende Werbeanlagen-satzung angewendet.

Sicht- und Sonnenschutz

§ 23 Jalousie, Rollläden und Markise

1. Historische Jalousien/ Rollläden sind zu bewahren.
2. Außen bzw. in den Fensterlaibungen geführte Jalousien, Rollläden bzw. Markisen sind nicht zulässig.
3. An gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen dürfen im Einzelfall Markisen als Sonnenschutz angebracht werden. Die Markisen sind filigran zu gestalten, dürfen die Fensterbreite nicht überschreiten und müssen sich auch im geöffneten Zustand der Fassade unterordnen. Die Bespannung muss aus textilen Materialien hergestellt und farblich auf die Fassade abgestimmt sein.
4. Eine in der Wand bzw. in der Laibung integrierte Markisenkonstruktion ist einer vorgesetzten Konstruktion vorzuziehen.

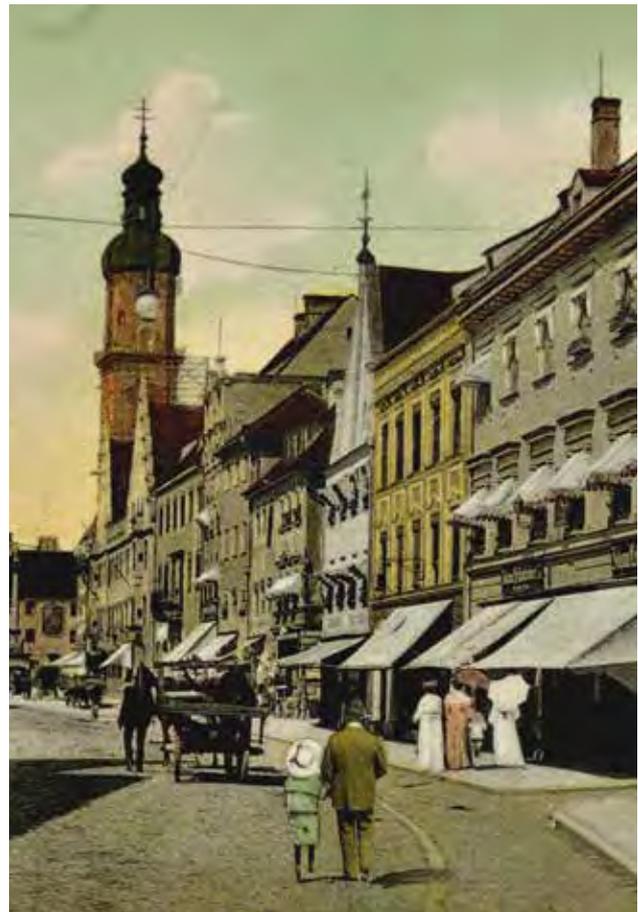
§ 24 Vordach und Überdachung

1. Historische bauzeitliche Vordächer und Überdachungen sind zu bewahren.
2. Vordächer und Überdachungen außerhalb der Bauflucht bzw. in den öffentlichen Raum hineinragend sind nicht zulässig.

Elemente für den Sicht- und Sonnenschutz werden im privaten wie im gewerblichen Bereich eingesetzt. Sie können gekonnt gestaltet zu einer ansprechenden Gliederung und Farbgestaltung der Fassade beitragen.

Holzläden für den privaten Einsatz.

An Wohnhäusern werden bis heute traditionell hölzerne Fensterläden aus Holz verwendet und diese direkt am Fensterrahmen angebracht. Als Alternative zu wenig einladenden Jalousien oder Rollläden aus Kunststoff oder Aluminium können innenliegende Verschattungs- bzw. Verdunklungselemente vorgesehen werden.





Markisen im „alten“ Freising - und in anderen Städten heute.

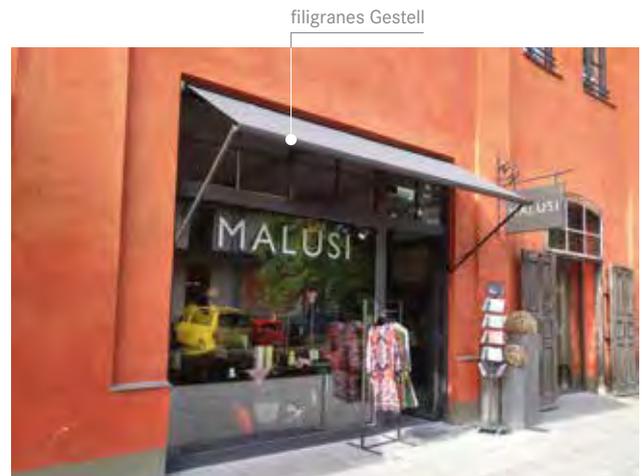


Markisen für Gewerbe – ja, aber dezent eingesetzt.

An den Erdgeschosszonen werden von den Gewerbetreibenden zum Sonnenschutz bevorzugt Markisen angebracht. Sie sind auch auf historischen Aufnahmen beispielsweise in der Oberen Hauptstraße belegt. Damals waren die Gestelle noch handwerklich aus Stahl gefertigt und mit textilem Tuch bespannt.

Dementsprechend wurden sie lediglich mit geringer Ausladung zwischen oder über einem Fenster montiert. Wenn Markisen heute zum Einsatz kommen sollen, dann maßvoll. Es ist auf eine filigrane Konstruktion und eine textile Bespannung mit einem gewissen Grad an Lichtdurchlässigkeit zu achten. Sie ordnen sich der Fassade unter, indem sich Anordnung, Breite und Ausladung nach den Fassadenproportionen einschließlich Geschosshöhen richten.

In der Altstadt sind die Häuser in der Regel an der Straße errichtet. Vordächer und Überdachungen waren und sind nicht üblich, auch um den Straßenraum nicht mehr als notwendig einzuengen.



Markise, stimmig in der Fassade platziert und farblich dezent ausgeführt.

Beleuchtung

§ 25 Beleuchtung von Fassaden

1. Die Beleuchtung von privaten Hausfassaden ist möglich, wenn sie sich dezent in die Umgebung einfügt und mit weißem (das heißt nicht farbigem) Licht ausgeführt wird.
2. Die Lichtdichte (der Helligkeitseindruck) einer beleuchteten Fassade soll maximal 10 cd/m^2 (= Candela pro Quadratmeter) betragen.

Auf Basis des Masterplans Licht können besondere Architekturdetails (beispielsweise Eingangsportale, Torbögen, Figurennischen) heller akzentuiert werden.

Hinweis: Leuchtdichte benennt den Helligkeitseindruck, den der Betrachter von einer beleuchteten oder selbst leuchtenden Fläche erfährt. Die Leuchtdichte ist das, was umgangssprachlich als Helligkeit einer leuchtenden Fläche bezeichnet wird.

Sie kann mit einer App für Smartphones gemessen werden.

§ 26 Beleuchtung in Schaufenstern

Für die Beleuchtung in Schaufenstern ist eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m^2 in den Abend- und Nachtstunden beginnend ab der Dämmerung festgelegt.

§ 27 Schaltzeiten

Für die Beleuchtung gelten einheitliche Schaltzeiten, die sich an den Jahreszeiten und den Beleuchtungszeiten der öffentlichen Einrichtungen orientieren.

Auszug aus dem Masterplan Licht: Die Schaltzeiten für die Beleuchtung von Schaufenstern lauten:

- Dämmerung bis 22 Uhr: voller Betrieb,
- 22 Uhr bis 24 Uhr: 50% Dimmstufe,
- 24 Uhr bis Dämmerung: 20% Dimmstufe, alternativ keine Beleuchtung.

Nächtliche Beleuchtung.

Straßen, Plätze und Gassen wandeln ihr „Gesicht“, wenn die Dunkelheit einbricht. Häuser, die bei Tageslicht die Räume begrenzen und damit Orientierung bieten, erscheinen in den Nachtstunden nur noch schemenhaft. Die einzelnen Lichtquellen der Straßenbeleuchtung, der Fassaden- und Schaufenster- sowie Werbeanlagenbeleuchtungen lösen das gleichmäßige Tageslicht ab und prägen das nächtliche Bild der Altstadt.

Dezente Inszenierung.

Durch das bewusste Zusammenspiel aller Lichtquellen kann eine Inszenierung entstehen, die das nächtliche Stadtbild aufwertet, im Dunkeln eine klarere Orientierung bietet sowie den Sehkomfort verbessert. Um dies in der Altstadt zu erreichen, hat die Stadt Freising 2016 einen Masterplan Licht aufgestellt, der nun umgesetzt werden soll.



Angemessene Beleuchtung einer Hausfassade.



Akzentuierte sowie angemessene Beleuchtung von Läden.

Ausgewogene Beleuchtung an Häusern.

Die Stadt Freising wird unter dem Einsatz langlebiger, energiesparender Leuchtmittel ihre Lichtwerkzeuge vereinheitlichen. Gleichzeitig bedarf es aber auch des Mitwirkens von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern sowie Gewerbetreibenden, damit die Altstadt,

insbesondere in den Geschäftslagen, auch nachts in einem ausgewogenen Licht „erstrahlt“. Besonders wichtig ist, die Lichttemperatur, die Lichtstärke und die Schaltzeiten der Beleuchtung von Fassaden, Schaufenstern und Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.



Balkon, Laubengang und Loggia

§ 28 Balkon, Laubengang und Loggia

Historische Altane, Balkone, Arkadengänge und Loggien sind zu bewahren.

§ 29 Balkon und Loggia

1. Balkone dürfen neu errichtet werden, wenn sie straßenseitig abgewandt bzw. gartenseitig errichtet werden. Freisitze in Hof und Garten sind allerdings zu bevorzugen.
2. Die Größe (Auskragung und Länge) sowie die Konstruktion muss sich der Fassade unterordnen. Balkone dürfen nicht über das Dach geführt werden bzw. weder Traufe noch Giebel einschneiden.
3. Balkone sind als Einzelbalkone in Holz oder matt gestrichenem Stahl mit filigranen Brüstungen auszuführen.
4. Brüstungen von Loggien sind verputzt auszuführen.

Freisitze sind Teil der heutigen Wohnbedürfnisse. Im Kontext der historischen Altstadt können insbesondere bei Wohnhäusern mit mehreren Einheiten nachträglich an-

gebrachte, hofseitige bzw. rückwärtige Balkone, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind, eine Lösung anbieten.



Arkadengang, Altane und Balkon.

Historische „Freisitze“ innerhalb der Altstadt sind als Arkadengänge und Altane bis heute vereinzelt überliefert. Ihre Bauzeit ist dem 17. und 18. Jahrhundert zuzuordnen. Einzelbalkone treten seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert in den oberen Geschossen als untergeordnetes Bauteil auf. Wenn sie keine repräsentative Funktion einnehmen, sind sie in der Regel in den Hofbereichen errichtet.

In den villenartigen Siedlungserweiterungen können Loggien und Balkone ein wesentliches Gestaltungselement an Gebäuden sein.

Gute Gestaltung.

Balkone sind in Dimension, Form, Materialität und Farbgebung als untergeordnete Elemente auf die Fassade abzustimmen. Diese werden weder über den Giebel geführt noch schneiden diese in die Traufe ein. Der Blick auf die dahinter liegende Fassade wird nicht verstellt. Schlanke Holz- und Stahlkonstruktionen bieten sich für die Umsetzung an.

Für den Aufenthalt gestaltete Höfe und Gärten sind im Stadtbild grundsätzlich den „schwebenden“ Freisitzen vorzuziehen.



Erneuerter Altan



Hof, Garten und Begrünung

§ 30 Hof, Garten und Begrünung

1. Die unbebauten privaten Höfe, Gärten und Vorgärten sind ökologisch bzw. gärtnerisch zu gestalten.
2. An Gewässerläufe (Moosacharme) angrenzende private Freiflächen sind im Uferbereich gärtnerisch bzw. naturnah zu gestalten. Brüstungen entlang von Uferbereichen sind filigran, in matt gestrichenem Stahl auszuführen.
3. Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.
4. Fassaden und Mauern sollen punktuell begrünt werden.

Hinweis: Ein Rückbau von nicht erhaltenswerten baulichen Anlagen mit dem Zwecke der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Vermeidung von Stellplätzen und Befestigungen von Uferbereichen wird begrüßt. Die Freiflächengestaltung ist mit der Stadt Freising abzustimmen.

§ 31 Bodenbeläge und Poller

1. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Zuwege und Zufahrten sind so kurz und schmal wie möglich zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
2. Bodenbeläge, die von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind, sind alternativ in Granit-, Beton- oder Klinkerpflaster auszuführen. Die Fugen sollen nach Möglichkeit begrünt oder wasserdurchlässig ausgebildet werden.
3. Poller sind in schlichter Formgebung in Stahl oder Granit auszuführen. Die Höhe ist auf 80 cm über Oberkante Fertigbelag begrenzt. Ketten als Verbindung zwischen Pollern sind nicht zulässig.

Paradiese in der steinernen Stadt.

Begrünte Höfe und Gärten sind gefährdete Paradiese, die aufgrund von Überbauung und Versiegelung sukzessive aus dem Stadtbild verschwinden. Ehemals als Nutz- bzw. Ziergarten oder Wirtschaftsraum angelegt, weisen diese innerstädtischen Freiflächen einen unschätzbaren Wert für die heutige Wohn- und Lebensqualität auf.

Gärten und die Moosacharme tragen wesentlich zu einem positiven Stadtklima bei.

Neben den wenigen bestehenden öffentlichen Grünflächen sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung die Gärten an den Domberghängen, entlang der Moosacharme sowie die verbliebenen Gärten an der Kammergasse (ehemaliger Grabenbereich) und innerhalb der Altstadt. Ihnen gegenüber stehen die Strukturen in den frühen Siedlungserweiterungen. Bauzeitlich entstanden wurden dort Vorgärten und Gärten bewusst angelegt, um einen grünen nutzbaren bzw. auch repräsentativen Rahmen für die herrschaftlichen Gebäude zu schaffen.





Grüne Räume mit standortheimischen Pflanzen.
Aufenthaltsqualität in Hof und Garten entsteht dort, wo mit standortheimischen Pflanzen grüne Räume geschaffen, versiegelte Freiflächen auf ein Minimum reduziert werden und versickerungsfähige Oberflächenmaterialien zum Einsatz kommen.



Einfriedung und Stützmauer

§ 32 Mauer und Zaun

1. Historische Einfriedungen und Mauern sind zu bewahren.
2. Bei neuen Einfriedungen sind transparente Staketenzäune aus Holz oder matt gestrichenem Stahl zulässig. Ihre Höhe darf 1,20 m aber nicht überschreiten.
3. Neue Sockel und Pfeiler sollen massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, errichtet und verputzt werden.

§ 33 Tür und Tor

1. Die Zugänge bzw. Einfahrten von Einfriedungen sind mit Geh Türen bzw. Toren zu versehen.
2. Wenn sich diese in Maueröffnungen befinden, sind sie in Holz, wenn diese an Staketenzäune anschließen, sind sie gestaltungsgleich mit diesen auszuführen.
3. Tore sind ab einer Breite von 2,5 m zweiflügelig zu gestalten.

Die Einfriedung mit Tür und Tor ist das prägende Gestaltungselement, um den privaten Garten und Freiraum vom öffentlichen Raum abzugrenzen. Ihre Gestaltung hat somit eine nicht unerhebliche Bedeutung für den Straßenraum und seine ansprechende Wirkung.

Geschlossene Mauer oder transparenter Zaun.

Innerhalb der Altstadt werden Gärten und Freiräume in der Regel mit verputzten Mauern eingefriedet und deren notwendige Zufahrten mit schließbaren Toren aus Holz gesichert. In Hanglagen wie beispielsweise am Domberg übernehmen Mauern zusätzlich eine stützende Funktion.



Bis ins Detail durchdachte historische Einfriedung.



Aufwendig gestaltete Einfriedung mit massivem Sockel und Pfeilern sowie schmiedeeisernen Zaunfeldern.



Verputzte Gartenmauer des Amtsgerichts-Gartens.

Insbesondere an den Stadträndern bzw. in den Siedlungserweiterungen ab dem 19. Jahrhundert finden sich einfache hölzerne oder stählerne Staketenzäune (senkrechte Lattung bzw. Stäbe), aber auch aufwendig mit gusseisernen oder schmiedeeisernen Zaunfeldern sowie steinernen Sockeln und Pfeilern gegliederte Einfriedungen. Diese prägen noch heute gesamte Vorgartenzonen und Straßenzüge an der Grenze zur Altstadt – je nach angrenzender Bebauung entweder aneinandergereiht und einheitlich oder individuell im jeweiligem Zeitgeschmack gestaltet.

Eins ist allen gleich: die transparente Wirkung. Werden überlieferte Einfriedungen erhalten bzw. wiederhergestellt, tragen sie zu einem positiven Bild ihrer direkten Nachbarschaft bei. Neue Umgrenzungen sind grundsätzlich denkbar, müssen aber jeweils im städtebaulichen und historischen Zusammenhang betrachtet werden.



Gußeisener Staketenzaun mit Gehtür.



Hölzerner Staketenzaun mit Gehtür.

Sonstige Vorschriften

§ 34 Abweichungen

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn ein architektonischer Mehrwert generiert und dieser durch geeignete Instrumente (Sanierungsarchitekt, Gestaltungsbeirat) sichergestellt wird. Art. 63 BayBO bleibt unberührt. In allen Fällen sind die Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

§ 35 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ...

... entgegen § 9 Nr. 3 Klimaanlage anbringt,

... entgegen § 11 Nr. 5 außenliegende Verschattungs- und Verdunklungselemente, Regenrinnen, Regenfallrohre sowie Schneefanggitter anbringt,

... entgegen § 12 Nr. 2 Dachflächenfenster in zweiter Reihe einbaut,

... die Vorgaben zur Fassadengestaltung in § 14 Nr. 3 nicht beachtet,

... entgegen § 16 Nr. 3 Technische Anlagen an Fassaden anbringt,

... die Vorgaben in § 18 hinsichtlich der Gestaltung von Türen und Toren nicht beachtet,

... die Vorgaben in § 19 hinsichtlich der Gestaltung von Fenstern nicht beachtet,

... entgegen § 23 Nr. 2 außen bzw. in den Fensterlaibungen geführte Jalousien, Rollläden bzw. Markisen anbringt,

... die Vorgaben in § 32 Nr. 2 zur Ausgestaltung von Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe nicht beachtet.

Hinweis: Im Übrigen verbleibt es bei den bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnissen nach der Bayerischen Bauordnung.

§ 36 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Zielsetzungen der Satzung.

Die vorliegenden Regelungen der Gestaltungssatzung gehören zu den örtlichen Bauvorschriften. Sie dienen dazu, das unverwechselbare Erscheinungsbild der Altstadt von Freising zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Erklärtes Ziel der Stadt Freising ist also eine positive Gestaltungspflege. Darüber hinaus sollen die Vorschriften aber auch die Abwehr von Verunstaltungen ermöglichen.

Die Gestaltungssatzung ist rechtskräftig.

Die Stadt Freising hat gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.07.2019 vorliegende Gestaltungsregelungen für den historischen Innenstadtbereich (Ensemble Domberg und Altstadt Freising) aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 in Verbindung mit Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2020. Die Gestaltungssatzung ist seit 14.01.2020 rechtskräftig.



Regeln wollen beachtet werden.

Die Einhaltung örtlicher Bauvorschriften wird in jedem Baugenehmigungsverfahren geprüft. Sogar im Zusammenhang mit verfahrensfreien Vorhaben sind örtliche Bauvorschriften zu beachten; bei einem Verstoß sind diese Vorhaben nämlich materiell illegal. Ein bauaufsichtliches Einschreiten könnte eingeleitet werden. Im Einzelfall kann die Stadt Freising eine Abweichung von den Bestimmungen der Gestaltungssatzung in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat zulassen. Dadurch soll die architektonische Qualität und ein stimmiges Altstadtbild sichergestellt werden.

Die Gestaltungssatzung ist bewehrt.

Eine bewehrte Satzung liegt dann vor, wenn sich die Gemeinde in der Satzung vorbehält, Zuwiderhandlungen gegen die Satzung als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld ahnden zu können. Dafür ist eine ausdrückliche Ermächtigung in einem formellen Gesetz, hier in der Bayerischen Bauordnung, erforderlich.

Oft sind bereits kleine normüberschreitende bauliche Maßnahmen geeignet, das Erscheinungsbild der Stadtansicht nachhaltig zu stören. In §35 aufgeführte Zuwiderhandlungen können also außerhalb etwaiger bauaufsichtlicher Maßnahmen mit einem Bußgeld geahndet werden.



Bis ins Detail





Informationen für Bauwillige



Förderwegweiser

Kommunales Förderprogramm

Auf Grundlage der Gestaltungssatzung wurde ein Kommunales Förderprogramm für Anwesen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Sanierungsgebiet aufgestellt. Die Anträge für eine Förderung können im Referat für Bau, Planung und Liegenschaften der Stadt Freising gestellt werden.

Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?

Neben dem Kommunalen Förderprogramm gibt es weitere direkte und indirekte Fördermöglichkeiten in Form von Zuschüssen, Darlehen und steuerlichen Erleichterungen. Generell ist zu beachten, dass die Maßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Fördergebern durchgeführt und die notwendigen Förderanträge jeweils vor Beginn der zu fördernden Maßnahmen gestellt werden.

Einzelförderung der Städtebauförderung

Umfassende bauliche Maßnahmen am Gebäude bzw. am Anwesen, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes leisten oder einen funktionalen städtebaulichen Missstand beseitigen, können durch die Städtebauförderung gefördert werden. Das Anwesen muss im Sanierungsgebiet liegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in enger Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt sowie der Regierung von Oberbayern.

Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Zuschüsse zu den Kosten denkmalpflegerischer Maßnahmen. Gefördert werden insbesondere Erhaltung, Sicherung und Instandsetzung, Konservierung und Restaurierung von Denkmälern. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach dem sogenannten „denkmalpflegerischen Mehraufwand“, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach der Leistungsfähigkeit der Eigentümerin bzw. des Eigentümers. Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in Abstimmung mit dem Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Zuschüsse und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds

Hierbei handelt es sich um ein vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst verwaltetes Sondervermögen, das je zur Hälfte von den bayerischen Gemeinden und vom Freistaat Bayern gespeist wird. Eine solche Förderung kommt in erster Linie für umfangreiche Maßnahmen an Denkmälern mit überregionaler Bedeutung und einer akuten Gefährdung in Betracht. Sie setzt u.a. voraus, dass der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer die Übernahme der vollen Instandsetzungskosten wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann. Die Antragsstellung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Zuschüsse und Darlehen der Bayerischen Landesstiftung

Für die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmäler stellt die Bayerische Landesstiftung Mittel zur Verfügung. Die Arbeiten müssen in Übereinstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Träger der Maßnahme können Gemeinden oder sonstige Gebietskörperschaften sowie gemeinnützige Einrichtungen sein, jedoch nicht Privatpersonen. Auskunft erteilt die Bayerische Landesstiftung.

Zuschüsse des Bezirks Oberbayern

Der Bezirk Oberbayern fördert im Rahmen seiner Richtlinien Bau- und Bodendenkmäler sowie Einzelobjekte der dazugehörigen Inneneinrichtung, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Bezuschusst werden dabei die entstehenden denkmalpflegerischen Mehrkosten, die über die Substanzerhaltung hinausgehen. Auskünfte erteilt der Bezirk Oberbayern.

Programme der KfW-Förderbank

Für die energetische Sanierung von Baudenkmälern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz bietet die KfW-Förderbank erleichterte Fördervoraussetzungen. Weiterführende Informationen gibt es direkt bei der KfW-Förderbank oder bei kreditvergebenden Instituten.

Kommunales Förderprogramm

Die Stadt Freising erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.07.2019 folgendes Kommunales Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im geltenden Sanierungsgebiet II „Altstadt“.

Das Förderprogramm beruht auf den jeweils gültigen Städtebauförderrichtlinien.

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das Sanierungsgebiet II „Altstadt“ in der jeweils gültigen Sanierungsatzung.

2 Zweck der Förderung

Das Kommunale Förderprogramm dient dazu, die Ziele der Stadtsanierung zu realisieren. Diese sind konkretisiert im Gestaltungshandbuch/der Gestaltungssatzung sowie im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege.

Eigentümerinnen und Eigentümer werden finanziell unterstützt, wenn sie mit baulichen Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag zu Erhalt und Pflege des historisch gewachsenen Stadtbildes von Freising und der sensiblen Weiterentwicklung des ortstypischen eigenständigen Charakters der Altstadt von Freising und seiner frühen Siedlungserweiterungen leisten. Sie tragen damit wesentlich für die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt bei.

3 Gegenstand der Förderung

3.1 Städtebauliche Bedeutung der Maßnahmen

Gefördert werden können grundsätzlich private bauliche Maßnahmen, die innerhalb des Sanierungsgebiets II „Altstadt“ umgesetzt werden, den Zielen der Stadtsanierung entsprechen und städtebaulich von Bedeutung sind.

Dies betrifft insbesondere:

- Baudenkmale sowie bestehende Gebäude mit stadtbild- bzw. stadtstrukturprägendem Charakter.
- Höfe und Freiflächen, insbesondere Gärten und Vorgärten mit stadtbildprägendem Charakter bzw. mit Wirksamkeit in den öffentlichen Raum.

3.2 Art der Maßnahmen

- Folglich können folgende Maßnahmen gefördert werden:
Aufwertende Maßnahmen an Gebäuden, insbesondere: Fassaden einschließlich Fenster, Haustüren, Tore und Dächer; Vortreppen mit Geländern.
- Aufwertende Maßnahmen und Neuanlage von Freiflächen in Form von freiraumplanerisch gestalteten Gärten und Vorgärten, insbesondere: Entsiegelung von Oberflächen, Begrünungen, Einfriedungen mit Türen und Toren, Rückbau von störenden Elementen.

4 Grundsätze der Förderung

Die Höhe der möglichen Zuschüsse in Form einer Kosten-erstattung von zuwendungsfähigen Baukosten und deren Planungskosten wird auf maximal 30 v. H. je Maßnahme – bezogen auf ein Grundstück oder eine wirtschaftliche Einheit – festgesetzt.

Der Höchstbetrag einer Förderung wird dabei auf maximal 25.000 Euro (pro Objekt, einschließlich Städtebauförderung) begrenzt. Für die Beantragung wird als Untergrenze eine mögliche Förderung von 2.500 Euro vorausgesetzt.

Maßnahmen werden nur gefördert, sofern nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können. Die zeitliche Bindung des Verwendungszwecks wird auf 10 Jahre festgelegt. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger.

5 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte von Grundstücken als natürliche Personen des privaten Rechts sein. Im Einzelfall können juristischen Personen des privaten Rechts sowie Personengesellschaften Zuwendungsempfänger sein.

6 Verfahren

6.1 Beratung und Abstimmung der Maßnahmen

Im Rahmen einer grundsätzlichen Beratung durch die Stadt Freising bzw. die von ihr beauftragten Fachplaner wird frühzeitig geklärt, ob die geplanten Maßnahmen grundsätzlich gefördert werden können und welche sanierungsbedingten gestalterischen Anforderungen mit einer entsprechenden Förderung verbunden sind. Ein schlüssiges Gesamtkonzept wird vorausgesetzt. Das Ergebnis der Beratung wird festgehalten und das weitere Verfahren festgelegt. Die Beratung ist für Eigentümerinnen und Eigentümer kostenfrei.

6.2 Förderantrag und Bewilligung der Maßnahmen

Die Stadt Freising ist die Bewilligungsbehörde. Anträge auf Förderung sind vor dem Maßnahmenbeginn schriftlich bei ihr einzureichen.

Nach Überprüfung der Maßnahmen auf Förderfähigkeit wird eine Förderung schriftlich in Aussicht gestellt.

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- Ausgefülltes Antragsformular
- Planunterlagen mit aussagefähigen Beschreibungen des Vorhabens,
- eine Fotodokumentation des Bestandes,
- eine aussagekräftige Kostenschätzung zu den geplanten Maßnahmen,
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Angabe von weiteren beantragten oder bewilligten Zuschüssen.

Eine notwendige baurechtliche Genehmigung bzw. die denkmalschutz- und sanierungsrechtliche Erlaubnis müssen im Vorfeld vorliegen. Sie werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

6.3 Wirtschaftlichkeit und Vergabe

Die mögliche Förderung wird nach wirtschaftlichen Maßstäben ermittelt. Deshalb sind bei Kosten je Gewerk über 5.000 Euro mindestens drei Angebote einzuholen. Sie sind beim Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Vergabe erfolgt an Firmen/Handwerksbetriebe, die die erforderliche Qualifikation für eine qualitative Ausführung nachweisen können.

6.4 Beginn der Maßnahmen

Maßnahmen dürfen erst nach dem Vorliegen des Bewilligungsbescheides begonnen werden.

6.5 Verwendungsnachweis und Auszahlung der Förderung

Nach Abschluss der Maßnahmen bzw. nach dem Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist innerhalb von drei Monaten der Stadt Freising der Verwendungsnachweis in Form einer Maßnahmen-Dokumentation mit Fotos sowie einer Abrechnung vorzulegen.

Die Mittel werden nach sachgemäßer und den Vorgaben entsprechender Ausführung ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen.

6.6 Fördervoraussetzungen – Verstöße

Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinie oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden.

Die ausgezahlten Zuschüsse sind in voller Höhe einschließlich 6 v. H. p.a. zurück zu zahlen.

7 Fördervolumen

Der Umfang der im Kommunalen Förderprogramm der Stadt Freising zur Verfügung stehenden Fördermittel richtet sich nach den durch die Regierung von Oberbayern bewilligten Zuwendungen und den im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Freising bereit gestellten finanziellen Mitteln.

Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht. Sofern mehr Anträge vorliegen als Mittel bereitstehen, bleibt es der Stadt vorbehalten, eine Reihenfolge nach städtebaulichen und gestalterischen Prioritäten festzulegen.

8 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.01.2020 in Kraft.

Sanierungsberatung

Für Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes II Altstadt bietet die Stadt Freising Bauwilligen eine kostenlose Sanierungsberatung an. Dabei handelt es sich um eine umfangreiche Beratungsleistung aus einer Hand durch einen erfahrenen Sanierungsarchitekten hinsichtlich technischer Ausführung, guter Gestaltung, Genehmigungserfordernis, Förderfähigkeit und steuerlichen Erleichterungen.

Bitte vereinbaren Sie mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Freising frühzeitig einen Beratungstermin. Kontaktieren Sie uns dazu per Mail unter

sanierungsberatung@freising.de
bzw. per Telefon unter 08161 54-4 61 15.

Dieses Angebot wird durch die Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, gefördert.

Steuerliche Vorteile

Kann ich steuerliche Vorteile nutzen?

Der Aufwand für die Erhaltung und Instandsetzung von Denkmälern sowie Anwesen innerhalb von Sanierungsgebieten kann nicht nur durch Förderungen, sondern auch durch indirekte Finanzierungshilfen teils erheblich vermindert werden. Hierzu existiert eine Reihe von Steuervergünstigungen, über die Angehörige der steuerberatenden Berufe umfassend beraten können. Die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus. Die Bescheinigung kann nur für Maßnahmen ausgestellt werden, die vor ihrer Durchführung mit den ausstellenden Behörden abgestimmt worden sind.

Steuerliche Vorteile für Eigentümer*innen von Baudenkmalern

Steuerliche Erleichterungen nach dem Einkommensteuergesetz (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG)

Herstellungskosten für (Bau-) Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmalers oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % abgeschrieben werden. Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen, statt innerhalb eines Jahres, auf zwei bis fünf Jahre verteilt abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten zehn Jahre lang zu 9 % abgeschrieben werden.

Ermäßigung der Einheitsbewertung

(§§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG))

Für Grundstücke, die mit Baudenkmalern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund-, Schenkungs- und Erbschaftsteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

Erlass der Grundsteuer

(§ 32 Grundsteuergesetz (GrStG))

Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist. Zuständig sind die Grundsteuerstellen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Kulturdenkmäler werden nur mit 40 % ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind. Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturguts oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen. Nähere Auskünfte erteilen die Erbschaftssteuerstellen der Finanzämter.

Steuerliche Vorteile für Eigentümer*innen von Anwesen im Sanierungsgebiet

Steuerliche Erleichterungen nach dem

Einkommensteuergesetz (§§ 7h und 11a EStG)

Grundsätzlich können Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der oben genannten Paragraphen nach EStG steuerlich abgesetzt werden. Ab dem Jahr der Herstellung können in den ersten acht Jahren bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten abgeschrieben werden.

5



Genehmigungen

Sie planen bauliche Veränderungen an Ihrem Haus im Ensemble bzw. im Sanierungsgebiet?

Die häufigsten Fragen und die Antworten rund um Genehmigungen sowie mögliche Förderungen werden im Folgenden aufgeführt. Bei weiterführenden Fragen können Sie sich gerne an die Ansprechpartner im Referat für Bau, Planung und Liegenschaften, Amt für Stadtplanung und Umwelt sowie Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz wenden.

Welche Genehmigungen sind für mein Bauvorhaben erforderlich?

Baugenehmigung

In der Bayerischen Bauordnung ist geregelt, ob und wann eine Baugenehmigung erforderlich ist. Als Richtschnur kann folgender Grundsatz gelten: Sie benötigen eine Baugenehmigung, wenn die Bausubstanz grundlegend verändert werden soll - beispielweise durch die Herausnahme von tragenden Wänden oder Decken oder sonstiger wichtiger Bauteile (vergleiche hierzu Art. 55, 57 und 58 der Bayerischen Bauordnung).

Eine Baugenehmigung ist darüber hinaus erforderlich, wenn eine Nutzungsänderung vorgenommen wird – beispielsweise ein Gewerberaum in eine Wohnung umgewandelt wird oder umgekehrt.

Der Antrag für die Baugenehmigung ist im Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz einzureichen.

Denkmalrechtliche Erlaubnis

Für alle baulichen Änderungen an Ihrem Baudenkmal, ob innen oder außen, benötigen Sie die denkmalrechtliche Erlaubnis. Für alle weiteren Gebäude im Ensemble gilt: Sie benötigen eine denkmalrechtliche Genehmigung, wenn Sie am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes etwas verändern möchten. Hierzu zählen beispielweise die Sanierung der Fassaden, die Auswechslung der Fenster, ein neuer Farbanstrich oder eine neue Dacheindeckung. Der Antrag für die denkmalrechtliche Genehmigung ist im Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz einzureichen. Hier erhalten Sie auch die erforderlichen Antragsformulare.

Sanierungsrechtliche Erlaubnis

Sie besitzen ein Gebäude, das im Sanierungsgebiet liegt. Dann benötigen Sie eine sanierungsrechtliche Erlaubnis, wenn Sie bauliche Änderungen bzw. Nutzungsänderungen vornehmen möchten.

Der Antrag für die sanierungsrechtliche Erlaubnis ist im Amt für Stadtplanung und Umwelt einzureichen. Hier erhalten Sie auch die erforderlichen Antragsformulare.

Genehmigung einer Werbeanlage

In der historischen Altstadt unterliegt jede Werbeanlage besonderen gestalterischen Anforderungen. Diese sind in der Werbeanlagensatzung vorgegeben.

Der Antrag für die Errichtung oder Veränderung einer Werbeanlage kann im Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz gestellt werden.

Genehmigung Außenbewirtung und Sondernutzung

Hingewiesen sei auf die Richtlinien für die Gestaltung

„Außenbewirtung und Sondernutzung in der Innenstadt“.

Nähere Auskünfte dazu erteilt das Amt für Stadtplanung und Umwelt sowie das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung/Straßenverkehr.

Ist mein Haus ein Baudenkmal oder liegt es im Ensemble?

Der Ensemblebereich ist in dieser Broschüre abgebildet. Dort können Sie nachsehen, ob sich Ihr Haus im Ensemble befindet. Weiterführende Informationen zu Ensemble und Einzeldenkmälern erhalten Sie am einfachsten im Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, der im Internet abgerufen werden kann.

Befindet sich mein Haus im Sanierungsgebiet?

Der Geltungsbereich ist in dieser Broschüre abgebildet. Dort können Sie nachsehen, ob sich Ihr Haus im Sanierungsgebiet befindet.

Gelten besondere Regelungen für Baudenkmäler bzw. erhaltenswerte

Gebäude bei der Energieeinsparverordnung (EnEV)?

Für Baudenkmäler und erhaltenswerte Gebäude gelten besondere Regelungen nach dem Energieeinsparungsgesetz (§ 4 Abs. 1) sowie nach der Energieeinsparverordnung (insbesondere § 24 Abs. 1). Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen der EnEV abgewichen werden.



Kontakte

Referat 6 – Bau, Planung und Liegenschaften

Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising
www.freising.de

Amt 61 – Stadtplanung und Umwelt

Telefon 08161 54-4 61 00
Fax 08161 54-5 61 00
stadtplanung-umwelt@freising.de
sanierungsberatung@freising.de

Amt 63 – Bauaufsicht und Denkmalschutz

Telefon 08161 54-4 63 00
Fax 08161 54-5 61 00
bauaufsicht@freising.de

Öffnungszeiten:

Montag: 08.30 – 12.00 Uhr
Dienstag bis Freitag: 08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag, zusätzlich: 14.00 – 17.30 Uhr

Wo erhalte ich die notwendigen Informationen für mein Bauvorhaben und eine grundsätzliche Beratung?

Information und Basisberatung Amt 63
Sanierungsberatung Amt 61

Wo beantrage ich mein Bauvorhaben?

Baugenehmigung Amt 63
Denkmalrechtliche Erlaubnis Amt 63
Sanierungsrechtliche Genehmigung Amt 61
Werbeanlage Amt 63

Wo beantrage ich eine Förderung?

Einzelförderung der Städtebauförderung Amt 61
Zuschüsse Baudenkmal Amt 63
Förderung im Kommunalen Förderprogramm Amt 61

Wer stellt die Bescheinigung für die steuerliche Abschreibung aus?

Bescheinigung gemäß §§ 7h,10f,11a EStG Referat 6
Bescheinigung gemäß §§ 7i,10f,11b EStG Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
www.blfd.bayern.de

Alle Formulare sowie alle Satzungen und Verordnungen der Stadt Freising sind im Stadtportal www.freising.de unter „Rathaus direkt“ abrufbar.



S P Q F

Impressum

Auftraggeber

Stadt Freising
Referat 6 - Bau, Planung und Liegenschaften
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising
www.freising.de

Projektleitung

Amt 61 Stadtplanung und Umwelt
Brigitte Möbner, Dipl. VerwWirtin
Heiko Huppenberger, M. Eng. Stadtplanung/
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Mitwirkende

Der Lenkungskreis für den „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ hat wesentlich an dem vorliegenden Entwurf für das „Gestaltungshandbuch Freising mit Gestaltungssatzung und Kommunalem Förderprogramm“

Auftragnehmer

transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
www.transform-online.de
info@transform-online.de

Yvonne Slanz, Dipl.-Ing., Architektin/Stadtplanerin
Alexandra Baier, Mag. phil.
Markus Schäfer, Dipl.-Ing., Architekt/Stadtplaner
Heike Heldrich, Dipl.-Ing., M. A.

Juristische Begleitung

Kerstin Funk, RA, Döring. Spieß Rechtsanwälte

mitgewirkt. Seit Mai 2015 tagten seine Mitglieder an 15 Sitzungen sowie weitere Experten zu diesem Thema. Gedankt sei insbesondere denjenigen, die das Projekt über den gesamten Zeitraum aktiv mitgestalteten.



Mitwirkende im Lenkungskreis in alphabethischer Reihenfolge mit ihrer (damaligen) Funktion:

Florian	Bachmeier	Archäologischer Verein im Landkreis Freising e. V.
Alexandra	Baier	transform
Barbara	Baumann	ARCHITEKTUR AKTUELL Freising e. V.
Franz	Bernack	Stadtrat
Hans-Jürgen	Dennemarck	Erzbischöfliches Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst
Michael	Deppisch	ARCHITEKTUR AKTUELL Freising e. V.
Nina	Dürr	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Andreas	Ehstand	Wasserwirtschaftsamt München
Tobias	Eschenbacher	Stadt Freising, Oberbürgermeister
Reinhard	Fiedler	Stadtrat
Karl-Heinz	Freitag	Stadtrat
Kerstin	Funk	Döring, Spieß Rechtsanwälte
Norbert	Gmeiner	Stadtrat
Richard	Grimm	Stadtrat
Susanne	Günther	Stadträtin
Sebastian	Habermeyer	Stadtrat
Daniela	Hambauer	Stadt Freising, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Ingrid	Hartert-Müller	ARCHITEKTUR AKTUELL Freising e. V.
Hubert	Hierl Dr.	Stadtrat
Florian	Hinz	Wasserwirtschaftsamt München
Monika	Hobmair	Stadträtin
Marie	Hüneke	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Heiko	Huppenberger	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Rüdiger	Jürgens	Stadt Freising Tiefbauplanung
Max-Josef	Kirchmaier	Aktive City e. V.
Gerhard	Koch	Stadt Freising, Leitender Verwaltungsdirektor
Klaus	Kratzsch Dr.	Ehem. Gebietsreferent des BayLfD
Christian	Later Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Günther	Lehrmann	Historischer Verein Freising e. V.
Christian	Metzner	Regierung von Oberbayern
Brigitte	Mößner	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Florian	Notter	Stadt Freising, Stadthistoriker
Gerhard	Ongyerth Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Sylva	Orlamünde	Wasserwirtschaftsamt München
Bernhard	Reiml	Stadttheatpflege Freising e. V.
Charlotte	Reitsam Dr.-Ing.	Stadträtin
Hanns-Martin	Römisch	Erzbischöfliches Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst
Sonja	Rube	Innenstadtbeirat, USP Projekte GmbH
Hildegard	Sahler Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Anna Maria	Sahlmüller	Stadträtin
Markus	Schäfer	transform
Barbara	Schelle	Stadt Freising, Stadtbaumeisterin
Michael	Schulze	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Yvonne	Slanz	transform
Christoph	Spieß	Stadt Freising, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Christian	Stumpf	Erzbischöfliches Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst
Matthias	Weniger Dr.	Stadttheatpfleger
Norbert	Zanker	Stadttheatpfleger
Arnold	Zimmermann	Haus- und Grundbesitzerverein Freising e. V.

Quellen

Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege für die Altstadt und die Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jh. von Freising, transform Bamberg, 2018

Abbildungen

Transform, Stadt Freising sowie:

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, (S. 8/9)

Stadtarchiv Freising – Fotosammlung, ohne Nr. (S. 7 o. l., 12 o., 33 o. l.)

Englmüller (Deckblatt, S. 3, 4, 6 o. r., 7 o. r., 13, 14, 15 o, 15 u, 17, 18, 21 o. l., 22, 23, 24, 25, 26, 27 Türe 2–5, 29 o., 31 u., 32, 34, 35 o. l., 35 u., 36, 37 u. l. und o. r, 39 o. r., 41 o., 42, 43 u., 44 außer o.l. und u. r., 45 außer 2. R l. und u l., 56)

Dr. Weniger (S. 19 u. r., 20, 21 u. r., 30, 33 u., 43 o., 44 o. l., 53, 55)

Privatbesitz (S. 19 u. l., 31o.)

Deppisch (S. 46)

Lesser (S. 59)

Und Mang Architektur (S. 33 o. mi)

Wenk (S. 15 mi)

Fördergeber

Dieses Projekt wird gefördert mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern:

Regierung von Oberbayern / Städtebauförderung in Oberbayern

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Grafik

grafik brander GmbH

Dorfstraße 35/2

88299 Leutkirch im Allgäu



