

Pfaffenhofen

Siedlungsstruktur



-  Siedlungsfläche
-  Landwirtschaft
-  Grünflächen (Grün- und Gartenland)
-  Sport- und Freizeitflächen
-  Friedhof
-  Weinbau
-  Wald
-  Gewässer
-  Gemarkungsgrenze

0 m 50 m 250 m 500 m
Originalmaßstab 1 : 4.000



Datum: 13.04.2016
gez.: JU, CP

Pfaffenhofen

Schutzgebiete und
Restriktionsflächen



-  Siedlungsfläche
-  Gewässer
-  HQ 100
-  HQ extrem
-  Wasserschutzgebiet
-  Regionaler Grünzug
-  Grünzäsur
-  Flora-Fauna-Habitate
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Wald

0 m 50 m 250 m 500 m
Originalmaßstab 1 : 4.000





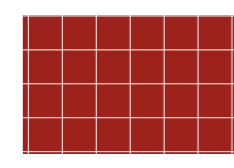
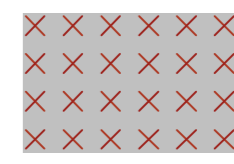
Datum: 26.04.2016
gez.: AK

Pfaffenhofen

Flächenpotentiale im Außenbereich, Fortschreibung FNP

Flächenpotentiale im Außenbereich

Flächenpotentiale des FNP

-  Wohnbauflächen in Planung: 3,25 ha
(Pfaffenhofen 2,79 ha; Weiler 0,46 ha)
-  Gewerbliche Bauflächen in Planung: 6,29 ha
(Pfaffenhofen 6,29 ha; Weiler -)
-  Wohnbauflächenpotentiale Fortschreibung FNP: 3,97 ha
(Pfaffenhofen 2,36 ha ; Weiler 1,61 ha)
-  Flächentausch: Rücknahme der bisheriger Ausweisung für Wohnbau: -1,44 ha
(Pfaffenhofen - ; Weiler -1,44 ha)



0 m 50 m 250 m 500 m
Originalmaßstab 1 : 4.000



Datum: 12.04.2016
gez.: JU, CP

Pfaffenhofen

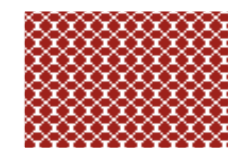
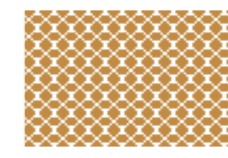
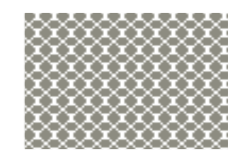
Flächenpotentiale im Innenbereich

Innenentwicklungspotentiale

Baulücken und Brachen

-  Wohnbauflächen: 1,10 ha
(Pfaffenhofen 0,98 ha; Weiler 0,12 ha)
-  Für Wohnen qualifizierte gemischte
Bauflächen: 0,62 ha
(Pfaffenhofen 0,43 ha; Weiler 0,19 ha)
-  Für Gewerbe qualifizierte gemischte
Bauflächen: 1,00 ha
(Pfaffenhofen 1,00 ha; Weiler -)
-  Gewerbliche Bauflächen: 0,42 ha
(Pfaffenhofen 0,42 ha; Weiler -)

Nachverdichtungs-/Nutzungspotentiale (mit Flurneuordnung)

-  Wohnbauflächen: 1,29 ha
(Pfaffenhofen 0,53 ha; Weiler 0,76 ha)
-  Gemischte Bauflächen: 2,64 ha
(Pfaffenhofen 1,61 ha ; Weiler 1,03 ha)
-  Gewerbliche Bauflächen: 0,92 ha
(Pfaffenhofen - ; Weiler 0,92 ha)



Weiler an der Zaber

Pfaffenhofen

0 m 50 m 250 m 500 m
Originalmaßstab 1 : 4.000



Datum: 30.09.2015
gez.: JU, CP

69
9,2%
gesamtes
Gemeindegebiet



Pfaffenhofen

Gebäudepotentialanalyse

Gebäudepotentialanalyse

69
9,2%
Anzahl und Anteil der Gebäude, deren
jüngste/r Bewohner/in mindestens das
75. Lebensjahr erreicht hat
(Pfaffenhofen 45 - 8,2 %;
Weiler 24 - 11,9 %)

Verdichtungsbereich der betreffenden
Altersstruktur

0 m 50 m 250 m 500 m
Originalmaßstab 1 : 4.000



Datum: 30.09.2015
gez.: JU, CP

Pfaffenhofen 2030

Städtebauliche Lupe - Analyse Heilbronner/Maulbronner Straße Pfaffenhofen

- Bestandsbebauung
- Störende Bebauung mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Gewerbliche Bebauung mit Nutzungskonflikten
- Einzelhandel und private Dienstleistungen (Banken, Versicherung, Arztpraxis, Post)
- Öffentliche Infrastruktur (Kirche, Pfarrhaus)

- Betrachtungsbereich
- Sanierungsgebiet
- Erweiterungsgebiet Sanierungsgebiet
- Raumkante
- besondere Raumkante (historische Fleckenmauer, Pergola Kirchplatz)
- Raumrelevante Pflanzung
- unsichere Fußwegeverbindung (fehlende Querungshilfen und Gehwege)
- schwache visuelle/räumliche Verbindung

- Zentrum mit öffentlicher und privater Infrastruktur
- Bereiche möglicher Nachverdichtung, Baulücken
- Überschwemmungsbereich HQ 100
- Naturnaher Freiraum, Zäberaue
- Kleingärten
- Fehlgenutzte Freifläche
- Platzfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Parkierung
- Verkehrs- und Lärmbelastung entlang Heilbronner Straße/Maulbronner Straße (L 1103)

0 m 10 m 25 m 50 m
Originalmaßstab 1 : 500

Datum: 09.11.2015
gez.: JU, CP



6 | Baufeld zwischen Keltergasse und Zeiltorstraße

Schließen der Baulücke und notwendige Neuordnung der angrenzenden Grundstücke von Sanierungsgebiet und Erweiterung "Hauptstraße/Keltergasse"; Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz



1 | Baufeld Heilbronner Straße/ Friedhofweg -

Nachverdichtung und Neuordnung der Grundstücke zur Vervollständigung der Baukante an der Heilbronner Straße



2 | Heilbronner/Maulbronner Straße - Bedarf Verkehrskonzeption

Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern aufgrund eines ungeordneten Straßenraums mit funktionalen und visuellen Mängeln



4 | Maulbronner Straße - Bebauung/Raumkanten

Nördlich der Maulbronner Straße Unterbrechung der Raumkante; Neuordnung nach Abbruch störender rückwärtiger Bebauung



5 | Pfarrgasse - Bebauung

Nachverdichtungspotential durch Leerstände und stark sanierungsbedürftige/abbruchreife Bausubstanz entlang der Pfarrgasse und Einmündung Heilbronner Straße



7 | Heilbronner/Maulbronner Straße - Bebauung

Ladenleerstände westlich der Maulbronner Straße; unmaßstäbliche, sanierungsbedürftige Umgebungsbebauungen



Grundschole
Betriebszentrum

12

Pfaffenhofen 2030

Städtebauliche Lupe - Analyse Ortsumgebung Pfaffenhofen



8 | Maulbronner Straße/Sportanlagen

Extensivierung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Maulbronner Straße und Sportanlagen im Zuge der Öffnung des Rodbachs für Verbesserung des Hochwasserschutzes



9 | Maulbronner Straße/ Einmündung Rodbachstraße

Untergenutzte Freifläche Einmündung Rodbachstraße in die Maulbronner Straße, Gestaltungsbedarf



2 | Maulbronner Straße, Rodbachstraße - Verkehrskonzeption

Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern aufgrund eines ungeordneten Straßenraums mit funktionalen und visuellen Mängeln



10 | Maulbronner Straße - Bebauung/Raumkanten

Westlich der Maulbronner Straße Unterbrechung der Raumkanten durch Zurückspringen der Bebauung in die zweite Reihe



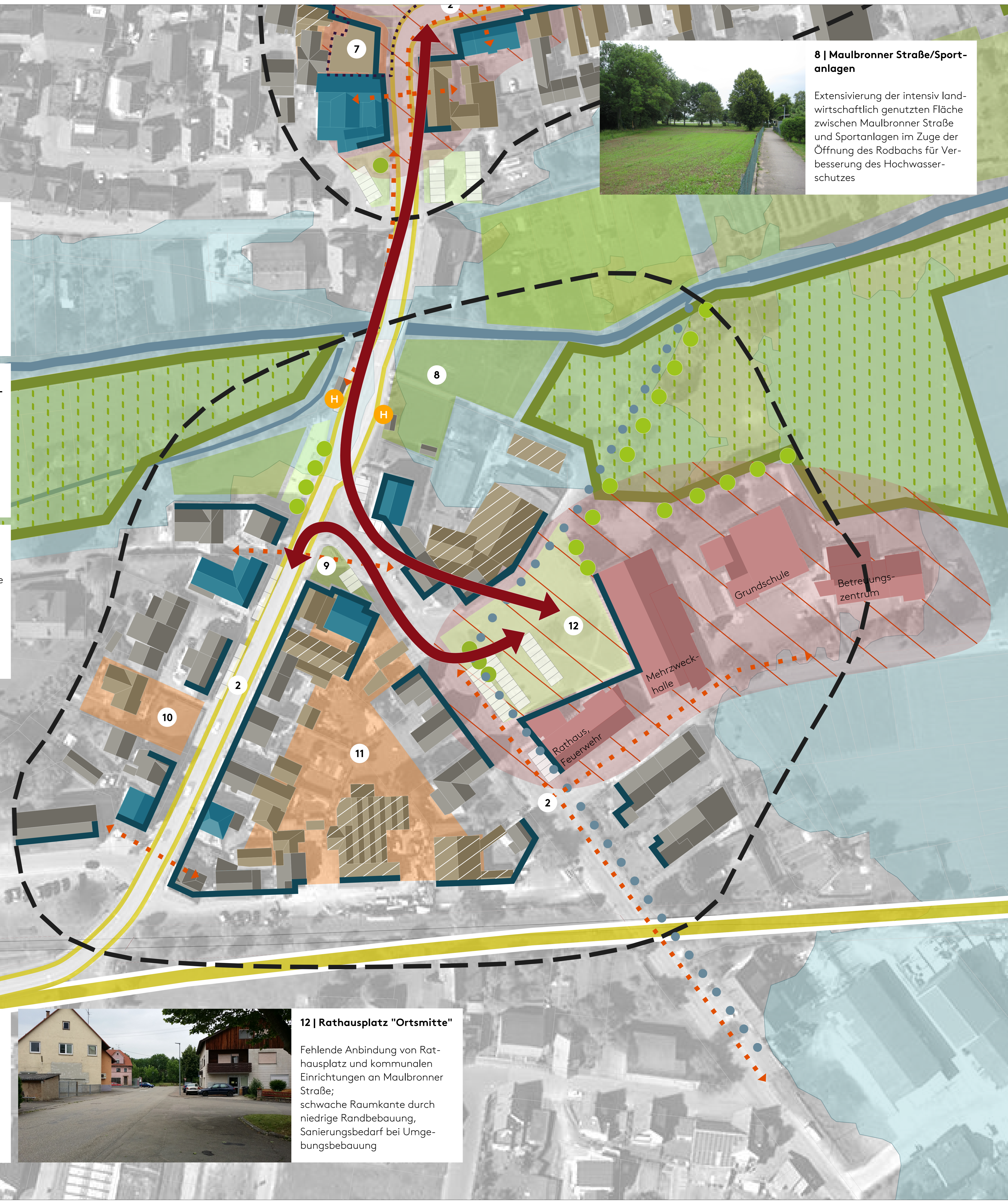
11 | Bebauung zwischen Maulbronner Straße und Rodbachstraße

Gemengelage verschiedener Nutzungen im Innenbereich des Baufeldes, Leerstände, Sanierungsbedarfe, Nachverdichtungspotential im Zusammenhang mit Umgehung L 1103



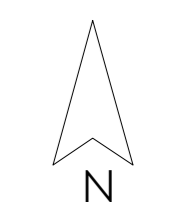
12 | Rathausplatz "Ortsumgebung"

Fehlende Anbindung von Rathausplatz und kommunalen Einrichtungen an Maulbronner Straße; schwache Raumkante durch niedrige Randbebauung, Sanierungsbedarf bei Umgebungsbebauung



- Bestandsbebauung
- Störende Bebauung mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Gewerbliche Bebauung mit Nutzungskonflikten
- Einzelhandel und private Dienstleistungen (Bank, Friseur, Gastronomie)
- Öffentliche Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten, Rathaus, Gemeindehalle, Feuerwehr)
- Untersuchungsbereich
- Raumkante
- Raumrelevante Pflanzung
- Rodbach (verdolt)
- schwache visuelle/räumliche Verbindung
- Fehlende, mangelhafte Fußwege und Querungen
- Bereich funktionaler Bedeutung mit öffentlicher und privater Infrastruktur
- Bereiche möglicher Nachverdichtung
- Überschwemmungsbereich HQ 100
- Naturnaher Freiraum, Zäberaue
- Fehlgenutzte Freifläche
- Platzfläche
- Parkierung
- Verkehrs- und Lärmbelastung entlang Heilbronner Straße/Maulbronner Straße (L 1103)
- Ortsumfahrung Landesstraße L 1103

0 m 10 m 25 m 50 m
Originalmaßstab 1 : 500



Datum: 09.11.2015
gez.: JU, CP

Pfaffenhofen 2030

Städtebauliche Lupe - Analyse
Brackenhoimer Straße, Rosenstraße
Weiler an der Zaber



15 | Brackenhoimer Straße / Rosenbergstraße (ehemaliger Friedhof)

Ungestaltete Freifläche, Neugestaltung als Grünfläche denkbar



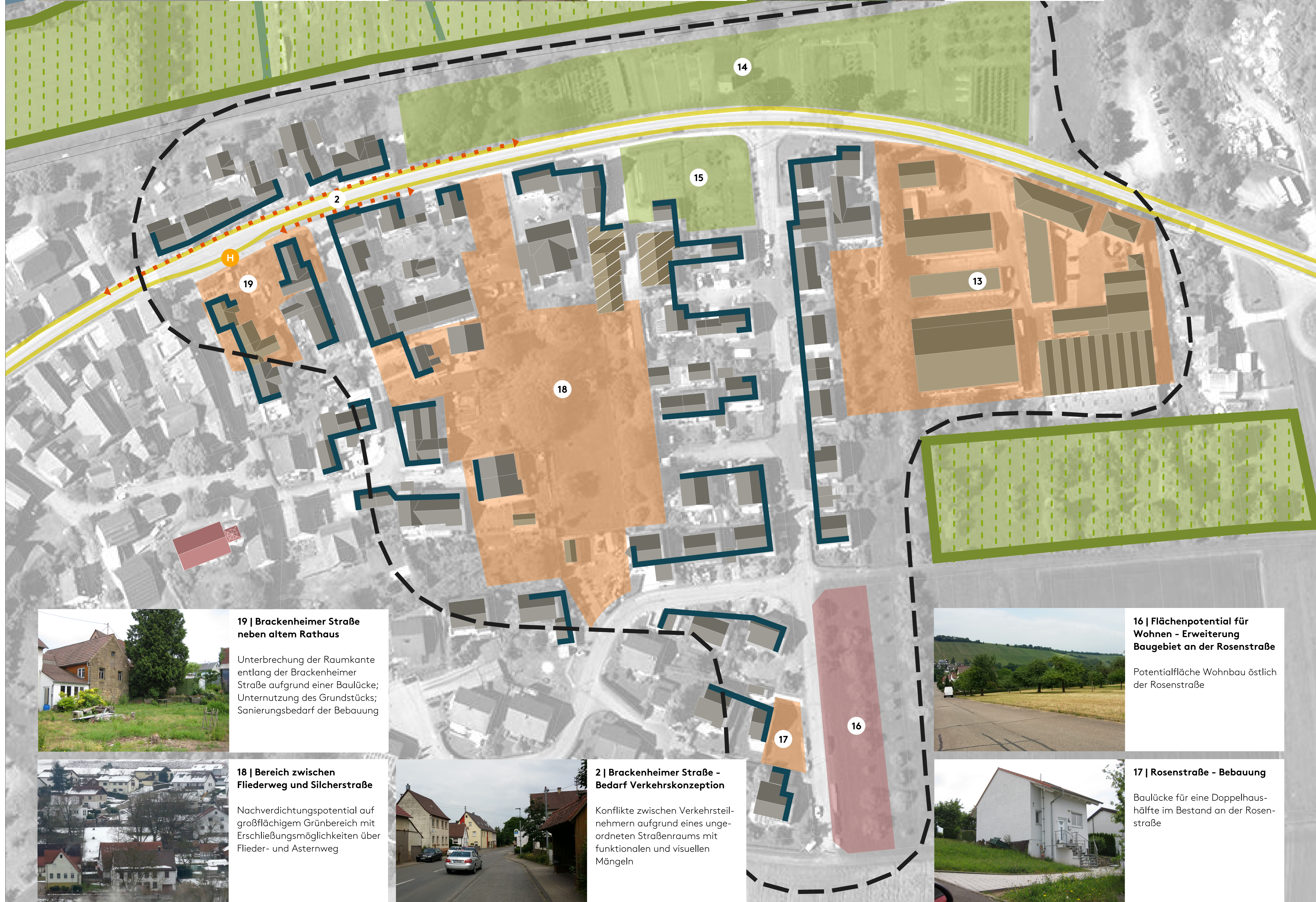
14 | Bebauung nördlich der Brackenhoimer Straße

Nachverdichtungspotential für Wohnen entlang der nördlichen Straßenseite der L 1103; Arrondierung des Siedlungskörpers



13 | Gewerbegebiet Ortseingang Weiler Ost

Größere Gewerbefläche (GEe), Nachnutzung gesichert



19 | Brackenhoimer Straße neben altem Rathaus

Unterbrechung der Raumkante entlang der Brackenhoimer Straße aufgrund einer Baulücke; Unternutzung des Grundstücks; Sanierungsbedarf der Bebauung



18 | Bereich zwischen Fliederweg und Silberstraße

Nachverdichtungspotential auf großflächigem Grünbereich mit Erschließungsmöglichkeiten über Flieder- und Asterweg



2 | Brackenhoimer Straße - Bedarf Verkehrskonzeption

Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern aufgrund eines ungeordneten Straßenraums mit funktionalen und visuellen Mängeln



16 | Flächenpotential für Wohnen - Erweiterung Baugebiet an der Rosenstraße

Potentialfläche Wohnbau östlich der Rosenstraße



17 | Rosenstraße - Bebauung

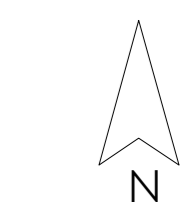
Baulücke für eine Doppelhaus-hälfte im Bestand an der Rosenstraße

- Bestandsbebauung
- Störende Bebauung mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Gewerbliche Bebauung mit Nutzungskonflikten
- Einzelhandel und private Dienstleistungen (Banken, Versicherung, Arztpraxis, Post)
- Öffentliche Infrastruktur (Kirche, Pfarrhaus)

- Betrachtungsbereich
- Raumkante
- besondere Raumkante (historische Fleckenmauer, Pergola Kirchplatz)
- unsichere Fußwegeverbindung (fehlende Querungshilfen und Gehwege)
- schwache visuelle/räumliche Verbindung

- Bereiche möglicher Nachverdichtung, Baulücken
- Überschwemmungsbereich HQ 100
- Naturnaher Freiraum, Zabraue
- Kleingärten
- Fehlgenutzte Freifläche
- Platzfläche
- Parkierung
- Verkehrs- und Lärmbelastung entlang Brackenhoimer Straße (L 1103)

0 m 10 m 25 m 50 m
 Originalmaßstab 1 : 500



Datum: 13.04.2016
 gez.: JU, CP, AK