



Abgrenzung des Untersuchungsraumes der Dorferneuerung  
 - Fachplanung Grünordnung  
 - Ortsräumliche Planung

**DORFERNEUERUNG MÜHLHAUSEN**  
 Stadt Neustadt an der Donau

**LEGENDE - BESTAND**

- Ortsbild / Baukultur
- Baudenkmal, gem. Landesamt f. Denkmalpflege
  - 1 Turm der ehemaligen Kirche St. Vitus, über quadratischem Grundriss, mit Pyramindendach und Schilzfenstern, romanisch, Dachwerk von 1965
  - 2 Kath. Kirche St. Jakob, Saalkirche mit Stelldach und eingezogenem Rechtecktor, mit Chorum, romanisch, Turm spätgotisch und 1718 erhöht, Langhaus barockisiert, mit Ausstattung.
  - 3 Wohnhaus eines Bauernhofs, zweigeschossiger Walmdachbau mit neobarocker Fassadengestaltung und Schwellgiebel, um 1900; Stallstadel, im Dachraum ehem. Hopfendarre, Stellsatteldachbau mit korbbogigen Torbögen nach Westen, aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, 1. Hälfte 19. Jh.
  - 4 Antoniuskapelle, Saalbau mit Stelldach, dreiseitig geschlossen, mit spitzbogigen Fenstern und gestuften Strebepfeilern, neugotisch, um 1879; mit Ausstattung.
  - Kapelle / Bildstock / Feldkreuz / Denkmal
  - Baulücke / Fläche zur Nachverdichtung
  - Blickbezüge
  - ortsbildprägender Baum
  - ortsbildprägende Gehölzstruktur

**LEGENDE - BESTAND**

- Gebäudenutzung
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
  - Einzelhandel / Handwerk / Dienstleistung / Industrie / Gewerbe
  - Gastronomie
  - Landwirtschaft / landwirtschaftlich geprägt
  - Leerstand
- Einfriedungen
- geschnittene Hecke, mit strenger Wirkung auf das Ortsbild
  - Einfriedung mit nicht dorfgemäßen Gestaltungselementen
  - Einfriedung mit dorfgemäßen Gestaltungselementen
- Sonstiges
- Fließgewässer / Graben
  - Fließgewässer / Graben verrohrt
  - Stillegewässer

**LEGENDE - BEWERTUNG**

- Streifenraum ohne Zusammenhang mit der städtebaulichen Einheit**  
 | Nahezu gesamte Siegenburger Straße als ehemalige überregionale Straßenverbindung (Bundesstraße): hohe Trennwirkung für Fußgänger und Radfahrer, schnell hindurch führende Wirkung für Kraftwagenfahrer  
 | Pfarrer-Meier-Weg: Verbindung zu historischem Dorfbereich sowie Anbindung an Wohngebiete westlich, jedoch Wirkung zum Fahren mit überhöhter Geschwindigkeit
- Ortseingang, wahrnehmbar**  
 | z. B. durch beidseitige Bebauung oder Torwirkung von Bäumen visuell erlebbare Eingangssituation zur Ortslage
- Ortseingang unzureichend / nicht wahrnehmbar**  
 | eingeschränkte oder nicht wahrnehmbare Übergangssituation zwischen freier Landschaft und der Ortslage
- Ortsidentitätsprägender Bereich (siehe Textwaben)**  
 | zentrale Freiräume des Dorfes mit herausragender Stellung und Anforderung hinsichtlich ihrer Anspruches an Nachhaltigkeit, Funktionalität und Gestaltung
- fehlende Raumkanter**  
 | Straßenraum mit lediglich einseitiger Bebauung und ohne jeglicher Grüngliederung durch begleitende Straßenbäume

**LEGENDE - BEWERTUNG**

- ortsbildprägendes Gebäude (Wohn- oder Nebengebäude)
- Gebäude mit Sanierungsbedarf  
 | energetisch / baulich  
 | gestalterische Aufwertung gemäß den Leitlinien zum Bauen in der Dorferneuerung möglich  
 (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten)
- Flächen mit hohem Versiegelungsgrad  
 | Zustand und/oder Qualität der Oberflächengestaltung mit Wirkung auf den öffentlichen Raum  
 | Großflächig versiegelte Hof- und Freiflächen
- Transformatoren oder andere Strom(erzeugungs)anlagen mit störender Wirkung auf das Ortsbild
- Gebäude mit störender Wirkung auf das Ortsbild
- Einzeldefizite  
 1 Anwesen Siegenburger Straße 27 östliches (ehemaliges) Wohnhaus sehr nah an Straße, Niveau deutlich tiefer liegend  
 2 Solaranlagen am Mühlbergweg 4 großflächige Stromerzeugungsanlagen in der Ortsmitte mit störender Wirkung auf das Ortsbild

**LEGENDE - GRUNDLAGEN**

- Digitale Flurkarte
- Flurstücksgrenze
  - Gebäude
  - Ortsstraßenbezeichnung

**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**  
 Mühlenerweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART Bestand   Bewertung	Stand: Entwurf	ZEICHNUNG-NR. B 1.1
BAUORT / PROJEKT Stadt Neustadt an der Donau Dorferneuerung Mühlhausen Ortsräumliche Planung und Fachplanung Grünordnung / Dorfökologie		PROJEKT-NR. 2015-13
		BAUABSCHNITT
		TEILABSCHNITT
AUFTRAGGEBER / BAUHERR Stadt Neustadt a. d. Donau Stadtplatz 1 93333 Neustadt a. d. Donau	Am für Ländliche Entwicklung Niederbayern Dr.-Schlögl-Platz 1 94405 Landau an der Isar	LANDKREIS Kelheim REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG <b>BESTAND / BEWERTUNG</b> Handlungsfeld <b>ORTSBILD</b>		MASSSTAB 1:2500 PLANGRÖßE 113,5 x 59,4 cm DATUM al/kk
BEARBEITET al/kk	GEZEICHNET al/kk	ORT / DATUM Ascha, den 29.11.2017
		UNTERSCHRIFT