

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Zederbräumarkt



1. Anlass

Während der baulichen Umsetzung des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergaben sich konstruktive und organisatorische Notwendigkeiten, die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich machen:

- a) Verlängerung der Wohnung im 2. OG des Anwesens Erbgemeinschaft Gröner um ca. 3,00 m nach Osten.
- b) Erweiterung des Glasdaches in der Passage Wiedner an der Ost- und Westseite.
- c) Verkürzung der Brandwandteile im Verbindungsgang zwischen Gröner und Wiedner, möglich durch entsprechende Anordnung des angrenzenden Ladens in der Passage Wiedner.
- d) Verlegung des vorgesehenen Aufzugs zwischen die Anwesen Gröner und Wiedner im Bereich der Hinteren Salzgasse. Um der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, wird gemäss Vorschlag auf das 2. OG des Bauteils Gröner ein Walmdach aufgesetzt, in das die Aufzugsüberfahrt integriert und dadurch abgedeckt wird, die schützenswerten Blickbeziehungen im Bereich der hinteren Salzgasse werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

2. Beschreibung des Inhalts der Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

zu a: Um die bereits vorgesehene Wohnung dem Umfeld entsprechend (zwei Terrassen) nutzen zu können, wird diese nach Osten um 3.00 m verlängert. Diese Verlängerung hat keine nachbarrelevanten Auswirkungen in Bezug auf Abstandsflächen und Belichtung

zu b: Die Erweiterung der Glasdächer an der Ost- und Westseite des Hauptglasdaches wird aus Notwendigkeiten wie Regenschutz und Vermeidung der Zugluftbeeinträchtigung erforderlich. Der Luftaustausch sowie die Entrauchung im evtl. Brandfall werden nicht behindert. Die zusätzlichen Dächer liegen bis zu 2.00m tiefer als das Hauptdach, es verbleiben ausreichend große Lüftungsöffnungen.


zu c: Die den Brandschutzanforderungen entsprechende erforderliche Länge der Brandwand wird auch in der neuen Situation eingehalten, da der angrenzende Laden in der Passage entsprechend verlegt wurde.

zu d: Gemäss dem Kompromissvorschlag, den die Stadt aus mehreren vorgeschlagenen Möglichkeiten ausgewählt hat, erhält der Bauteil B1 statt des Flachdaches ein Walmdach. Die Ausführung des Walmdaches erfolgt gemäß den im Stadtratsbeschluss vom 16.04.08 festgelegten Einzelheiten, wie Dacheindeckung mit roten Biberschwanzziegeln, Dachneigung 40-45°, Öffnungen in der Dachhaut, wie Gaube Ost und Dachflächenfenster werden an städtebaulich verträglichen Stellen des Daches angeordnet.

Durch die vorgesehene Dachneigung bis 45° bedingt, ergeben sich keine Vergrößerungen der Abstandsflächen, ebenso ist eine Beeinträchtigung der Belichtung der Angrenzer bei einer Dachneigung bis 45° nicht gegeben. Durch die Anordnung des Walmdaches wird der Aufzugschacht und Verbindungsgang zwischen den Anwesen abgedeckt. Er ist dadurch nur aus höhergelegenen Lagen des Innenhofes zu sehen. Schützenswerte Blickbeziehungen im Bereich der hinteren Salzgasse werden durch das Vorlagern des Walmdaches nicht beeinträchtigt.

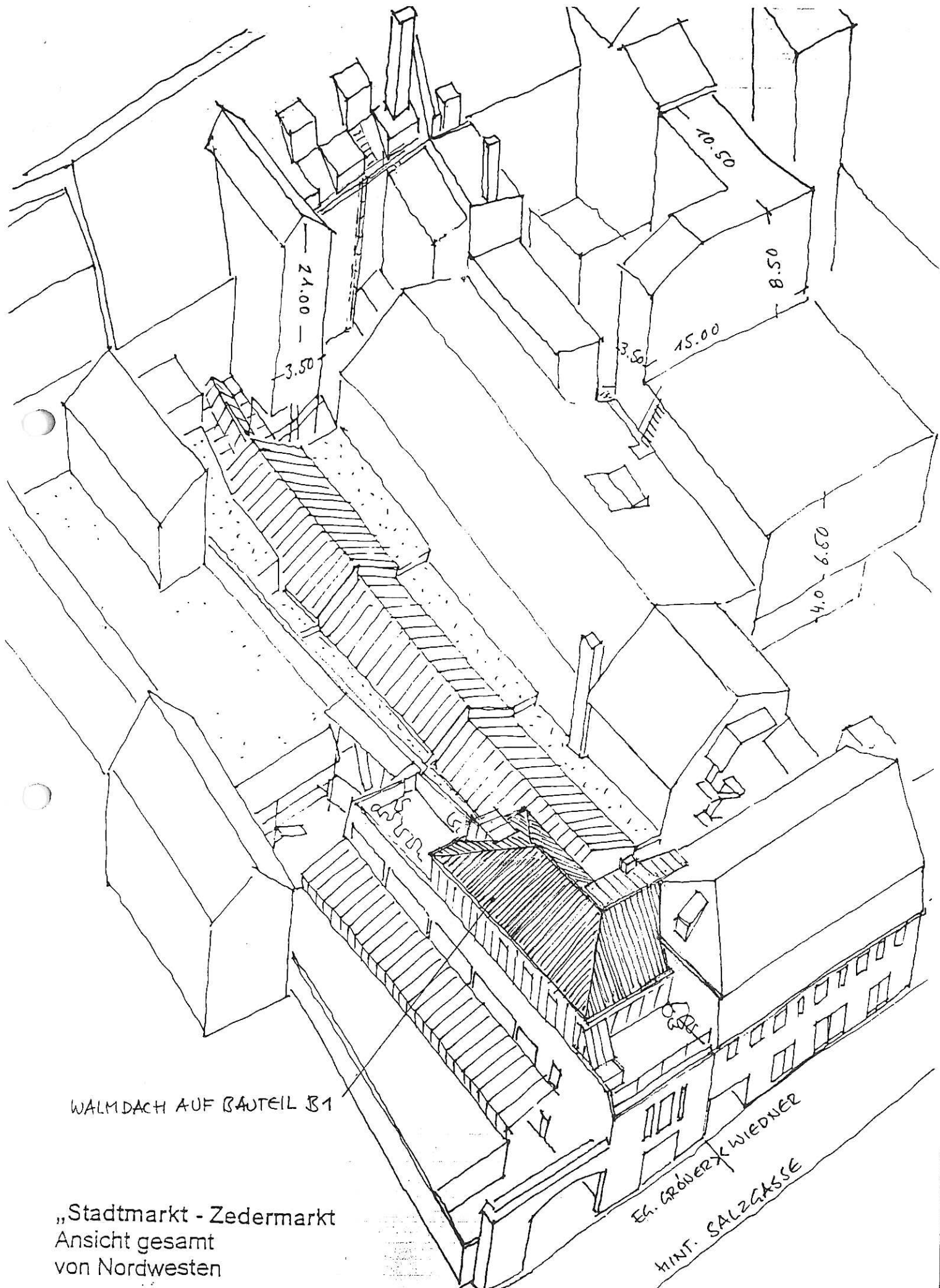
3. Die Ziffern 2.-5.,7. der Begründung vom 18.07.07 bleiben von der Änderung unberührt. Ebenso sind sonstige Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausdrücklich nicht betroffen. Die Änderungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

aufgestellt : Landsberg am Lech 21.04.08



Spring und Weiland Architekten

Anlage zur Vorlage 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Zederbräumarkt



WALMDACH AUF BAUTEIL B1

„Stadtmarkt - Zedermarkt
Ansicht gesamt
von Nordwesten

EG. GRÖßER WIEDNER
HINT. SALZGASSE