

I. PRÄAMBEL

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

der §§ 2 bis 4c und §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der bek. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) für Grundstücke der Gemarkung Landsberg am Lech im oben stehenden Geltungsbereich als SATZUNG.

II. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan "Altsadterhaltung" i.d.F. vom 30.10.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

MI

1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2 Nicht zulässig sind folgende Nutzungen und Anlagen:

Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),

Vergnügungsstätten (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie

Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiedender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 221 m²

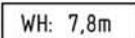
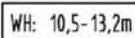
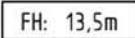
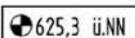
2.1 Zulässige Grundfläche (hier beispielsweise 221 m²).

II-III

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (hier beispielsweise mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse).

III

2.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (hier beispielsweise drei Vollgeschosse).

-  2.4 Wandhöhe als Höchstmaß (hier beispielsweise 7,8 m).
Als Wandhöhe gilt das an der Traufseite senkrecht ermittelte Maß vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
-  2.5 Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (hier z. B. 10,5 m bis 13,5).
-  2.6 Firsthöhe als Höchstmaß (hier beispielsweise 13,5 m).
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum oberen Punkt des Daches (Firstlinie).
-  2.7 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Meter ü. NN (hier beispielsweise 625,3m über Normalnull).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.1 Baulinien

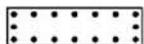


3.2 Baugrenzen

3.3 Es wird geschlossene Bauweise, gemäß §22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.4 Verfahrensfreie Vorhaben sind auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielplätze, Terrassen, Freisitze, Einfriedungen, Müllhäuschen und Gartenhäuschen bis 6 m² Grundfläche unter Einhaltung eines Mindestabstands von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für den Gemeinbedarf



4.1 Flächen für den Gemeinbedarf



Kindergarten

5. Verkehrsflächen



5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn und Parkstände (P)



5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge



5.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gehweg



5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. Gehrechte



6.1 mit Gehrecht zu belastende Flächen
Innerhalb der dinglich zu sichernden Fläche ist eine durchgängig 2,5m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

7. Grünflächen



7.1 öffentliche Grünfläche

8. Grünordnung

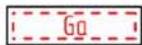


- 8.1 Diese bestehenden Laubbäume sind zu schützen und zu erhalten. Sollten auf privaten Flächen aufgrund von baulichen Maßnahmen Bäume gefällt werden, sind Ersatzbäume in gleicher Anzahl und mit einem Stammumfang zwischen 20 und 25 cm (zu messen in einem Meter Höhe) auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
- 8.2 Der Abstand zur historischen Stadtmauer von Bäumen erster und zweiter Ordnung muss mindestens zwei Meter betragen.
- 8.3 Einfriedungen
Für Einfriedungen ist die "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

9. Garagen und Stellplätze



- 9.1 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

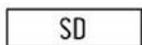


- 9.2 Umgrenzung der Flächen für Garagen; es sind nur Satteldächer der Neigung 45° bis 50° zulässig. Ansonsten sind überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.4 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung" in der jeweils gültigen Fassung.
- 9.5 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen mit mind. 2cm Rasenfuge, Großpflaster mit Rasenfuge) oder in waserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.

10. Gebäudestellung und Baukörper

- 10.1 Natürliche Geländeoberfläche
Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden.
- 10.2 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet).

11. Bauliche Gestaltung



- 11.1 Satteldächer, zulässige Dachneigung 45° bis 60°



- 11.2 Flachdächer



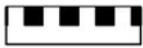
- 11.3 Hauptfirstrichtung

- 11.4 Es gelten die Gestaltungsanforderungen der "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtgebiet von Landsberg am Lech.

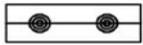
12. Werbeanlagen

- 12.1 Für Werbeanlagen ist die "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung" in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

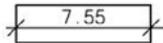
13. Sonstige Planzeichen



- 13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



- 13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



- 13.3 Vermaßung in Metern (hier beispielsweise 7,55 m)

Bau- gebiet	Grund- fläche
Dach- form	Dach- neigung
Wand- höhe	First- höhe
Höhenlage	

- 13.4 Nutzungsschablone allgemein

Bau- gebiet	Grund- fläche
nachrichtliche Übernahme	

- 13.5 Nutzungsschablone für denkmalgeschützte Gebäude

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bestandsschutz - Für bestehende bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.



- 2.1 Denkmalschutz - Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt. Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden keine Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Wand- und Firsthöhe getroffen. Diese Festsetzungen erübrigen sich, da das denkmalgeschützte Gebäude nur im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LfD) verändert werden darf.
- 2.1 Denkmalschutz - Ensemble - Boden
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in den Gesamtanlagen (Ensembles-Altstadt Landsberg am Lech), die dem Denkmalschutz unterliegen. Denkmalpflegerische Belange sind bezogen auf Bau- und Bodendenkmäler besonders zu beachten. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Vorfeld jedes Eingriffs einzuholen.

- | | |
|---|--|
|  | 3.1 bestehende Flurstücksgrenzen mit abgemerktem Grenzpunkt und Flurnummer (hier z.B. 591) |
|  | 3.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
|  | 4.1 bestehender oberirdischer Hauptbaukörper mit Hausnummer (hier z.B. 439) |
|  | 4.2 bestehender oberirdischer Nebenbaukörper |
|  | 4.3 vorgeschlagene Gebäude auf unbebauter Fläche |
|  | 5.1 Oberflurhydrant (bestehend), im näheren Umfeld |
|  | 5.2 Unterflurhydrant (bestehend), im näheren Umfeld |
|  | 6. Elektrizität; bestehende Trafostation |

VI. VERFAHRENSHINWEISE

- 1.1 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 19.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf der Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2010 bis einschließlich 20.07.2010 sowie vom 18.09.2010 bis einschließlich 18.10.2010 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 24.11.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 25.11.2010

Lehmann
Oberbürgermeister

1.5 Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 36 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 26.11.2010 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 25.11.2010

Lehmann
Oberbürgermeister