



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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565),
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400),
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66),
 - 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) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
 diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg am Lech im oben stehenden Geltungsbereich als **SATZUNG**.

II. FESTSETZUNGEN
 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Altstadterhaltung“ i.d.F. vom 30.10.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

MI1 1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

1.2 Nicht zulässig sind folgende Nutzungen und Anlagen:
 - Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO),
 - Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie
 - Verkauf-, Vorfüh- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.3 Im MI1 sind im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Büronutzungen (im Sinn des § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - sonstige Gewerbebetriebe (im Sinn des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 221 m² 2.1 Zulässige Grundfläche, hier z.B. 221 m². Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

II-III 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. mind. zwei bis max. drei Vollgeschosse

III 2.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier z.B. drei Vollgeschosse

WH: 7,8 m 2.4 Wandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 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.

WH: 10,5-13,2 m 2.5 Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 10,5 m bis 13,5 m.

FH: 13,5 m 2.6 Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 13,5 m. Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum oberen Punkt des Daches (Firstlinie).

583,2 ü.NN 2.7 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Meter ü.NN, hier z.B. 583,20 m über Normalnull

3. Höhenlage

3.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden muss auf mindestens auf 582,70 m ü.NN bis maximal 0,20 m über dem unteren Bezugspunkt (gemäß Nr. 2.7) liegen. Diese gilt auch für Kellerlichtschächte und außenliegende Kellerabgänge.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baugrenzen
 Im MI 2 ist die Überschreitung der Baugrenzen zum Mühlbach hin durch erdgeschossige Balkone mit einer Breite von max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig. Dabei darf insgesamt nicht mehr als 70 % der Breite der jeweiligen Außenwand im Anspruch genommen und die Umwehrung muss offen (z.B. aus Eisen, Glas, Stahl etc.) ausgeführt werden.

4.2 Baulinien

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

4.4 Verfahrensfreie Vorhaben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen, Fahrradstellanlagen, Terrassen und Freisitze.

5. Flächen für Gemeinbedarf

5.1 Flächen für Gemeinbedarf
 Kirche

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn
 6.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Mischverkehr
 6.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gehweg
 6.4 Straßenbegrenzungslinie

7. Fahrrechte

7.1 mit Fahrrecht zu belastende Flächen
 Innerhalb der dinglich zu sichernden Fläche ist eine durchgängig 3,0 m breite Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Fl.-Nr. 224 zu belasten.

8. Wasserflächen

8.1 Wasserfläche

9. Grünflächen

9.1 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: ehem. Friedhof

10. Grünordnung

10.1 Anpflanzen von Bäumen, STU 16/18 cm, der Standort kann um bis zu 3 m abweichen. Auf befestigten Flächen (Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² auszuführen.

11. Garagen und Stellplätze

11.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

11.2 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.

11.3 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteinen mit mind. 2 cm Rasenfuge, Grobpflaster mit Rasenfuge) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.

12. Bauliche Gestaltung

SD 12.1 Satteldächer
 FDI/DPD 12.2 Flachdach (hierbei darf die zulässigen Wandhöhe an keinem Punkt des Daches überschritten werden) bzw. flachgeneigtes Puttdach mit max. 8° Dachneigung und jeweils extensiver Dachbegrünung und Puttdach zulässig.
 12.3 Hauptfirstrichtung
 DN 38° - 46° 12.4 Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 38° bis 46°

12.5 Im Übrigen gelten die Gestaltungsanforderungen der "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtbereich von Landsberg am Lech".

13. Werbeanlagen

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

14. Sonstige Planzeichen

14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 14.3 Vermaßung in Metern, hier z.B. 18,0 m
 14.4 Nutzungsschablone allgemein
 14.5 Nutzungsschablone mit Vollgeschossen
 14.6 Nutzungsschablone für denkmalgeschützte Gebäude

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt.
 Kartiertes unterirdisches Bodendenkmal Nr. 7931-0087/Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (Ehemals befestigter spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Landsberg am Lech). Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalschutz - Baudenkmal
 Für die unter Denkmalschutz stehende Gebäuden werden keine Festsetzungen hinsichtlich Dachform und -neigung, Wand- und Firsthöhe getroffen. Diese Festsetzungen erübrigen sich, da das denkmalgeschützte Gebäude nur im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verändert werden darf.

2. Denkmalschutz - Ensemble
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gesamtanlagen (Ensembles - Altstadt Landsberg) die dem Denkmalschutz unterliegen.

3. Brandschutz
 Die am Mühlbach gelegenen rückwärtigen Bauräume Fl.-Nr. 229 und 230 liegen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Hierzu muss durch Ersatzmaßnahmen (z.B. wie Errichtung von Hydranten, durchgesteckten Wohnungsgrundrissen und Errichtung von Fluchttreppenhäusern) entsprechend reagiert werden.

4. Boden
 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen. Bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Schreinerei, Betriebsmittelager etc.) sollen evtl. nutzungsbedingte Boden- und Baustoffkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

5. Grundwasser
 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu beantragen.

V. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN - PLANGRUNDLAGE

224 bestehende Flurstücksgrenzen mit abgemarktem Grenzpunkt und Flurnummer, hier z.B. 224
 bestehender oberirdischer Haupt- und Nebenbaukörper mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 209 und Arkade bzw. Durchfahrt
 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 abzubrechende Gebäude
 Nutzungsgrenzen
 bestehender First-, Grat- und Kehlverlauf
 Straßenname z.B. Vorderer Anger
 Oberflurhydrant (bestehend), im näheren Umfeld
 Unterflurhydrant (bestehend), im näheren Umfeld
 bestehende Bushaltestelle
 bestehende Höhenpunkte in Meter über NN, hier z.B. 582,5 m ü.NN

VI. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 31.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2010 bis einschließlich 06.05.2010 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut vom 01.06.2010 bis einschließlich 30.06.2010 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt.

5. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 04.08.2010
 LEHMANN
 Oberbürgermeister

6. 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 05.08.2010 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 04.08.2010
 LEHMANN
 Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLBACH"

Konzept
 Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
 Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Behörden 4 Abs. 1 BauGB
 Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 2 BauGB
 Entwurf - Beteiligung der Behörden 4 Abs. 2 BauGB
 Entwurf - Erneute Auslegung 4a Abs. 3 BauGB
 Satzungsfassung § 10 Abs. 1 BauGB

Planinhalt: Planzeichnung
Plannummer: 1320
Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
 Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
 Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
 Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73
Datum: 08.10.2009, 24.03.2010, 19.05.2010, red. geändert 29.07.2010

Fürstenfeldbruck
 REIMANN
 Planverfasser