

Große Kreisstadt Landsberg am Lech



BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLBACH"

- | | |
|---|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Konzept | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 Abs. 1 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Behörden | § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 Abs. 2 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Entwurf - Beteiligung der Behörden | § 4 Abs. 2 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Entwurf - Erneute Auslegung | § 4a Abs. 3 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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



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. 2585),
 - 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 Bayerisches 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:

- Gartenbaubetriebe (§ 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
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, 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 Büronutzung (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 in Anspruch genommen und die Umwehung muss offen (z.B. aus Eisen, Glas, Stahl etc.) ausgeführt werden.

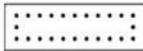


4.2 Baulinien

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, Fahrradabstellanlagen, 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

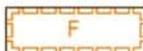


6.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gehweg



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

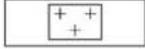


8.1 Wasserfläche

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 (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster-
rasen mit mind. 2 cm Rasenfuge, Großpflaster mit Rasenfuge) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.

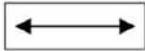
12. Bauliche Gestaltung



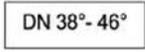
12.1 Satteldächer



12.2 Flachdach (hierbei darf die zulässigen Wandhöhe an keinem Punkt des Daches überschritten werden) bzw. flachgeneigtes Pultdach mit max. 8 °
Dachneigung und jeweils extensiver Dachbegrünung und Pultdach zulässig.



12.3 Hauptfirstrichtung



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 Altstadtgebiet von Landsberg am Lech".

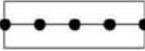
13. Werbeanlagen

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

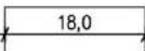
14. Sonstige Planzeichen



14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



14.3 Vermaßung in Metern, hier z.B. 18,0 m



14.4 Nutzungsschablone allgemein

Baugebiet	
Grundfläche	Dachform
Wandhöhe	Firshöhe
Höhenlage	
Dachneigung	

Baugebiet	Vollgeschoss
Grundfläche	Dachform
Wandhöhe	Firshöhe
Höhenlage	
Dachneigung	

14.5 Nutzungsschablone mit Vollgeschossen

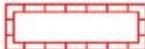
Baugebiet
Grundfläche
nachrichtl. Übernahme

14.6 Nutzungsschablone für denkmalgeschützte Gebäude

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt.



Kartiertes unterirdisches Bodendenkmal Nr. 7931-0087 innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (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 - Baudenkmäler

Für die unter Denkmalschutz stehende Gebäuden werden keine Festsetzungen hinsichtlich Dachform und -neigung, Wand- und Firshöhe 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.-Nrn. 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, Betriebsmittellager etc.) sollen evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen 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

	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 ausgelegt. 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 ausgelegt. 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