

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2006 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3334)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 776), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 194)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, der 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (BGBl. S. 497)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestände und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Architekturbüro Spring + Weiland geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben und Erschließungsplan)

Zederbräumarkt (2. Änderung)

für die Grundstücke 183 und 185 Teilfläche der Gemarkung Landsberg im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

A1	I	A2	II	A3	II	A4	II	A5	II	A6	II
GRZ 6,9	GFZ 1,8	GRZ 5,0	GFZ 3,0	GRZ 5,0	GFZ 2,0	GRZ 5,0	GFZ 2,0	GRZ 5,0	GFZ 2,0	GRZ 5,0	GFZ 1,0
II	FD/SD	II	MDFZ/40'	II	SD 15'	II	FD	II	SD 20'	II	FD/SD
WH 593,30	PH 593,00	WH 590,30	PH 600,30	WH 593,30	PH 600,30	WH 593,30	PH 593,00	WH 593,30	PH 597,00	WH 593,30	PH 597,00



A8	I	B1	II	B2	I	B3	I	BA	II
GRZ 1,8	GFZ 2,0	GRZ 1,0	GFZ 3,0	GRZ 1,0	GFZ 1,0	GRZ 1,0	GFZ 1,0	GRZ 1,0	GFZ 3,0
II	FD	II	WD 40-45'	II	SD/SD	II	SD/SD	II	SD 15'
WH + FH 595,00	WH 593,30	PH 594,75	WH 593,30	PH 598,00	WH 587,50	PH 587,00	WH 593,30	PH 598,00	

I. Vorbemerkungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Dem Plan liegt ein Antrag der Vorhabenträger S. Wedner und K. Herz vom 15.03.07 zugrunde. Die Grundstücke sind bereits mit erstellten zusätzliche Erschließungsanlagen in Sinne der §§ 123 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Erschließungsanlagen für sonstige Versorgungsanlagen (Kanal, Wasser, Strom) sind im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Die Festsetzung von Erschließungsanlagen ist entbehrlich. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches bis bisher im Bebauungsplan Zederbräu. Der überlagerte Bereich ersetzt den Bebauungsplan Nr. 20 vom 15.04.1998.

II. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 A1 Erdgeschoss: Lebensmittel, Lebensmittel des täglichen Bedarfs, Haushaltswaren und Waren des täglichen Bedarfs, Imbiss und/oder Bistrot max. 500 m² NW
- 1.2 A2 Erdgeschoss: Lebensmittel, Lebensmittel, Ober- u. Dachgeschoss: Büromutzung
- 1.3 A3 Erdgeschoss: Hof: Büro, 1. Obergeschoss: Ladenumnutzung Textil, 2. Obergeschoss: Ladenumnutzung Textil
- 1.4 A4 Erdgeschoss: Lager, 1 u. 2. OG: Ladenumnutzung Textil
- 1.5 A5 Erdgeschoss: Lager, 1 u. 2. OG: Ladenumnutzung Textil
- 1.6 A6 Erdgeschoss/Hauptplatz: Ladenumnutzung Textil, 1OG Gewerbe- oder Textil, und Büromutzung
- 1.7 A7 EG/Hauptplatz: Ladenumnutzung Textil, 1OG Gewerbe- oder Textil und Büromutzung, 2. + 3OG Büro und Praxis, +2OG Wohnungen
- 1.8 A8 EG und 1OG Büro oder Gewerbe oder Gastronomie
- 1.9 B1 Erdgeschoss: Lebensmittel, Haushaltswaren und Waren des täglichen Bedarfs (Neubau) Textil (Bestand), 1. Obergeschoss: Büro, 2. Obergeschoss: Wohnen
- 1.10 B2 Ludwigstraße: Erdgeschoss: Lebensmittel, Lebensmittel, Imbiss, Hinterer Salzgasse und Imbiss: Erdgeschoss: Lebensmittel, Haushaltswaren und Waren des täglichen Bedarfs, 1. Obergeschoss: Büro u. Wohnen, Decke über 1OG + Dachterrasse
- 1.11 B3 Erdgeschoss: Lebensmittel, Haushaltswaren und Waren des täglichen Bedarfs
- 1.12 B4 Erdgeschoss: Ladenumnutzung, 1. OG und OG: Wohnen
- 1.13 B1 und B2: Erdgeschoss im Bereich Hinterer Salzgasse: Imbiss bzw. Gastronomie max. 300m² NW

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.8 WH592,50

- 2.8.1 Wandhöhe mit oberer Begrenzung im Sinne der BayBO als Höchstmaß in Meter (m) über Normalnull
- 2.8.2 FHS 10,25

2.6 Bezugspunkte Oberkannte Straßenverkehrsfläche in Meter (m) über Normalnull (NN)

- H 1 587,00 mNN
- H 2 584,08 mNN
- H 3 583,06 mNN
- H 4 583,06 mNN

2.7 Oberhalb einer Wandhöhe von 6,60 m muss die Wand in einen Winkel von 45 Grad abgeschrägt werden bzw. darf sich nur nach eine Brüstung in filigraner Ausführung (senkrechte Metallstäbe mit Abständen 12cm) befinden.

3.0 Bauweise

- 3.1 geschlossene Bauweise
- 3.2 Bauweise

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.2 mit Gehrzt zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen, Mallongabe: Mindestbreite

5.0 Dächer

- 5.1 symmetrische Satteldächer - Die Dachdeckung muss mit roten Oberschwanzziegeln erfolgen.
- 5.2 Walmdach mit 40° - 45°, Dachdeckung wie 5.1
- 5.3 Mansardendach mit 70° erste Dachgeschleife und 40° weitere Dachgeschleifen
- 5.4 Flachdach bzw. bis 6° geneigtes Dach

- 5.5 Glasdach als Satteldach
- 5.6 Glasdach als Pultdach
- 5.7 Pultdach bis max. 11° Neigung
- 5.8 Als Eindeckung für die Pull- und Flachdächer stehen folgende Bauweise zu Auswahl: Blechdeckung grau (Hilfszink, Alu beschichtet etc.) extensive Dachbegrünung Glas
- 5.9 Dachterrasse
- 5.10 Dachneigung in Altgrund zwingend
- 5.11 Firstrichtung zwingend
- 5.12 Aufzugsboch mit Flachdach Wandhöhe-Firsthöhe 596,75 mNN

6.0 sonstiges

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 6.2 Nutzungsschablone
- 6.3 Mallongabe in Meter
- 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.5 Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Altstadterhaltung Landsberg" finden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Anwendung
- 6.6 Hinsichtlich der Anforderungen an die Gestaltung ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtbereich von Landsberg am Lech in der Fassung vom 25.09.2006 zu beachten.
- 6.7 Für bestehende bauliche Anlagen Gebäude, Dächer, Anbauten, Mauern etc. besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.
- 6.8 Überbittlungen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

7.0 Werbeanlagen

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

8.0 Immissionsschutz

Folgende Anforderungen sind für den Betrieb relevant:

- Hinsichtlich des Lärmrechts sind die Bestimmungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 593) einzuhalten.
- Der Beurteilungspegel aller zu beurteilenden Anlagen im Plangebiet, einschließlich der von Fahrzeugen auf den Betriebsgelände ausgehenden Geräusche, darf an den folgenden, maßgeblichen Immissionsorten, die im Gutachten des Büros heca von 17.10.2007 (Bericht 07050_00/2) untersucht wurden, einen Immissionswertanteil von tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) nicht überschreiten:
 - Hinterer Salzgasse 13
 - Hinterer Salzgasse 17
 - Flur-Nr. 183
 - Ludwigsstraße 156
 - Flur-Nr. 186
 - Flur-Nr. 185
- Maßgeblich ist jeweils die nächstgelegene Fassade von Wohn-, Schlaf- oder Büroräumen. Soweit an den maßgeblichen Immissionsorten eine Büromutzung erfolgt, gilt für der tags genannte Immissionswertanteil auch für den Nachtzeitraum. Die Tagesspitze beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. - Durch zu beurteilende Anlagen im Plangebiet verursachte kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen an den o.g. Immissionsorten tagsüber 90 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Soweit an den maßgeblichen Immissionsorten eine Büromutzung erfolgt, gilt für der tags genannte Spitzenpegel auch für den Nachtzeitraum. - Der Betrieb des Zederbräumarktes ist einschl. der Lkw-Anlieferungen nur tagsüber in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

- Die allgemeinen Öffnungszeiten liegen zwischen 08.00 Uhr und 20.00 Uhr an den Werktagen.
- Bei Verwendung von Gabel- bzw. Hubstaplern sind nur elektrisch betriebene Modelle zulässig.
- Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren auf und vor dem Betriebsgrundstück ist nicht zulässig. Müssen Druckluftverluste ausgeglichen werden, so ist dies auf eine geräuscharme Weise, z. B. über ein Zentrallagregat im Betriebsgebäude mit Leitungen zu den Fahrzeugen, durchzuführen.
- Beim Einbau von Ventilatoren bzw. Schraublüftern ist zur Vermeidung von Lärmstörungen folgendes zu beachten:
 - a) Es sind Lautstärke Typen zu verwenden (Ventilatoren und Motoren mit Gebläse).
 - b) Die Ventilatoren bzw. Schraublüfter sind gegen die Weiterleitung von Körperschall zu isolieren (Schwingmetall-unterlagen und Unterbrechung der Luftkanäle mit Segelkittschleifen).
 - c) An die Frischluft-Ansaugöffnungen und Ausbläseöffnungen der Abluft ist ausreichend dimensionierte Schalldämpfer anzubringen.
 - d) Ein im Freien aufgestellter Ventilator ist zu kapeln.
- Eventuell vorhandene Öffnungen in den Außenwänden, sowie die Nebengregale, die aus den Unterlagen nicht ersichtlich sind, müssen mit so ausreichend dimensionierten Schallschutzelementen versehen werden, dass sie zu keiner Erhöhung der Immissionen führen.
- Körperschallschaltende Aggregate sind durch elastische Elemente von lauffähigen Gebäuden- und Anlagenteilen zu entkoppeln.
- Die Kältezentrale-anlage ist - soweit relevant - in Massivbauweise mit einem anstrubelbaren bewerteten Bauschalldämmmaß R_wres von ca. 50 dB auszuführen.
- Die geräuschbaffelte Abluft des vorgesehenen Imbiss und/oder Bistros ist - soweit relevant - über Dach senkrecht nach oben in die freie Windströmung abzuleiten.
- Die Einhaltung o.g. Immissionsrichtwerte einschl. Geräuschspitzen ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.
- Spätestens 4 Monate nach Inbetriebnahme ist durch Messungen eines anerkannten, unabhängigen Ingenieurbüros nachzuweisen, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte und Geräuschspitzen nicht überschritten werden.

IV. Verfahrenshinweise

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 03.12.08 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da das veraltete Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wurde.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde bis öffentlich ausgestellt. In gleichen Zeitraum werden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2. Änderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2. Änderung

Maßstab 1 : 500

Zederbräumarkt

aufgestellt	SPRING & WEILAND ARCHITEKTEN
bearbeitet	25.03.2009 Spring / Weiland
Plannummer	V0002

Landsberg am Lech, den 25.03.2009

Spring Weiland
Architekt Architekt

Landsberg am Lech, den

Lehmann
Bürgermeister

Landsberg am Lech, den

Lehmann
Bürgermeister