

**GROSSE KREISSTADT
LANDSBERG AM LECH**

Bebauungsplan „Jesuitenviertel“

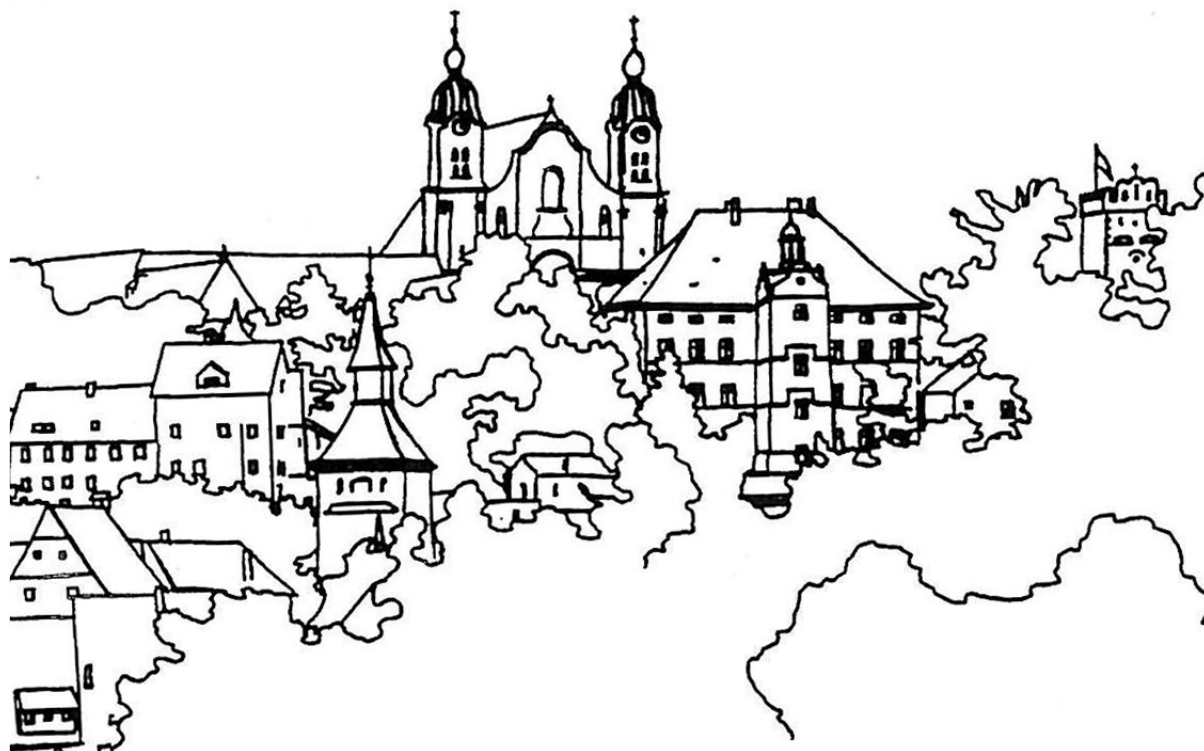
Begründung zum Bebauungsplan



LANDSBERG
AM LECH

betreffend die Flurnummern 540 (Teilbereich), 540/2, 569/2, 569/6, 574/2 (Teilbereich), 578, 578/1, 579, 580, 581, 581/2, 582, 582/2, 583 (Teilbereich), 584, 584/2, 586, 588, 589, 590, 591, 591/2, 594, 595, 596, 597, 598 und 599
Gemarkung Landsberg
Große Kreisstadt Landsberg am Lech

Planverfasser: Stadtbauamt Landsberg
Datum: 25.03.2010
geändert: 18.06.2010



INHALTSVERZEICHNIS

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage im Stadtgebiet
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

2. AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Abgrenzung und Größe
- 2.2 Baugeschichte, Denkmäler
- 2.3 Historische Flächennutzung
- 2.4 Vorhandene Nutzungen
- 2.5 Höhenentwicklung, Bauliche Struktur
- 2.6 Grünstrukturen
- 2.7 Öffentliche Freiflächen
- 2.8 Freiraumerlebbarkeit und Versorgung mit privatem Freiraum
- 2.9 Dokumentation der Bäume auf privaten Flächen
- 2.10 Verkehr und Erschließung
- 2.11 Einzelanalyse der Grundstücke

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

- 3.1 Gemeindliche Planungen
- 3.2 Sicherung der Bauleitplanung
- 3.3 Weitere Fachbereiche

4. KONZEPTION

- 4.1 Städtebau
- 4.2 Verkehr
- 4.3 Feuerwehr

5. VERFAHREN

- 5.1 Beschleunigtes Verfahren
- 5.2 UVP, FFH Pflicht

6. FESTSETZUNGEN

- 6.1 Allgemein
- 6.2 Art der baulichen Nutzung
- 6.3 Maß der baulichen Nutzung
- 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 6.5 Abstandsflächen
- 6.6 Anzahl und Flächen für Stellplätze
- 6.7 Verkehrsfläche
- 6.8 Flächen für das Gehrecht
- 6.9 Bauliche Gestaltung
- 6.10 Grünordnung

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

- 8.1 Bodenordnung
- 8.2 Bauflächenbilanz
- 8.3 Bauliche Nutzung

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich nördlich der Alten Bergstraße, innerhalb der dritten historischen Stadtbefestigung, am östlichen Altstadteingang, der durch das Bayertor markiert wird.

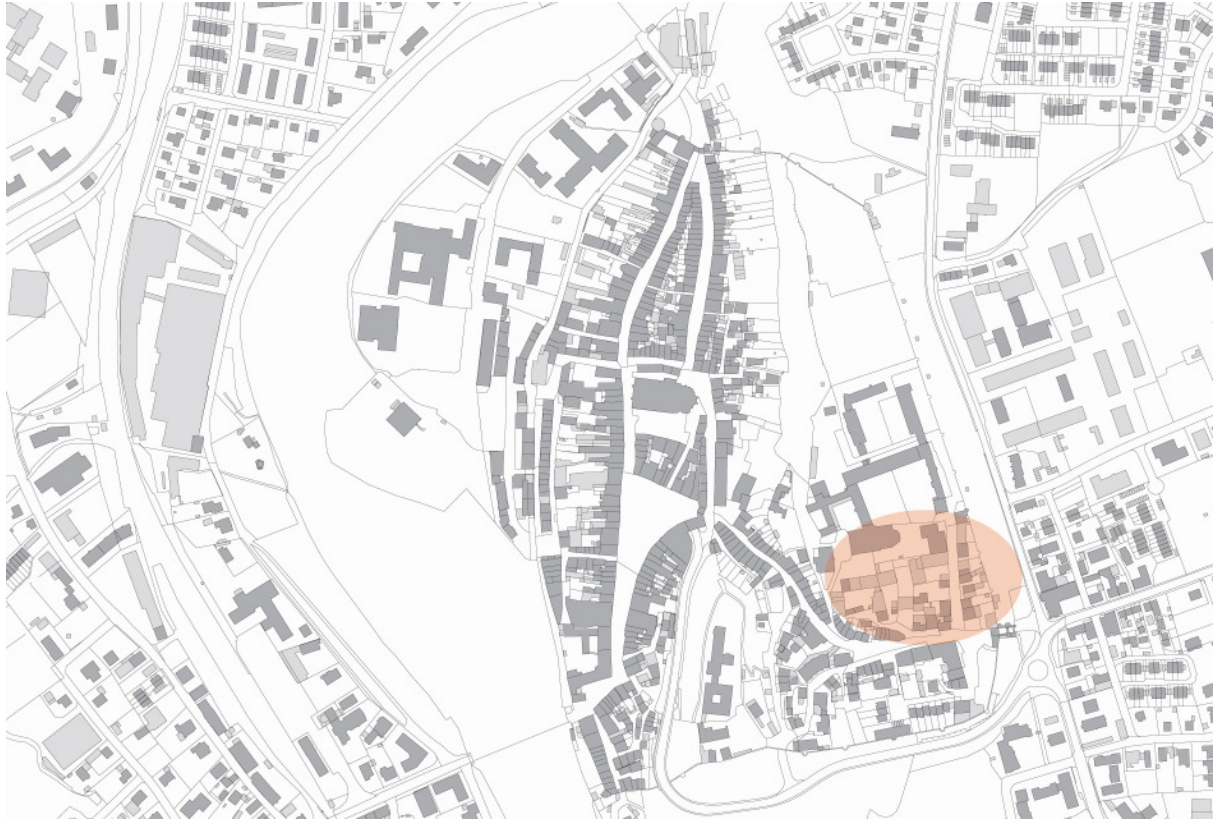


Abbildung 1; Lage im Stadtgebiet

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Nutzung innerstädtischer Freiflächen wird in zunehmendem Maße Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der steigende Entwicklungsdruck, der seit vielen Jahren auf dem Gebiet des so genannten „Jesuitenviertels“ lastet. Der Geltungsbereich des Viertels wird im Osten von der Stadtmauer, im Westen von der Von-Helfenstein-Gasse und im Süden von der Jesuitengasse bzw. von der Alten Bergstraße begrenzt. Im Norden schließt das Gebiet an das Gelände des Agrarbildungszentrums und das Gebäude der Heilig-Kreuz-Kirche an.

Das Quartier wurde als „Bauernviertel auf dem Leitenberg“ bezeichnet und ist geprägt durch die „dörflich“ gewachsenen Strukturen und die Mischnutzung. Die Typologie der Gebäude und ihre städtebauliche Positionierung sind bezeichnend für die charakteristischen Besonderheiten, wie z.B. die Ausbildung von Höfen. Großzügige Freiflächen und Grünbereiche hinter und zwischen den Gebäuden bilden qualitative Aufenthalts- bzw. private Grünräume.

Das einzigartige Ensemble ist infolge von Nutzungsaufgaben und Leerstand, bedingt durch bereits erfolgte Betriebsaufgaben in der Landwirtschaft, funktional beeinträchtigt. Es sind planungsrechtliche Grundlagen erforderlich, um den Charakter des Viertels zu sichern, insbesondere die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen und einen sensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz sicher zu stellen. Eine unverträgliche Verdichtung muss deshalb vermieden werden und der denkmalgeschützte Gebäudebestand, alte Wegebeziehungen und Blickachsen dauerhaft gesichert werden. Das Prinzip einer erhaltenden Stadterneuerung soll dabei als Grundlage dienen.

Zusammengefasst werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Die Sicherung der städtebaulichen- und Nutzungsstrukturen, der Freiräume, der Erschließung und der Erhalt spezifischer Außenräume im Altstadtensemble. Ferner sollen in verträglicher Weise bebaubare Flächen bezeichnet werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Osten von der Stadtmauer, im Süden von der Jesuitengasse beziehungsweise Alten Bergstraße und im Westen von der Von-Helfenstein-Gasse. Im Norden grenzt das Gebiet an das Gelände des Agrarbildungszentrums und an die Heilig-Kreuz-Kirche. Konkret sind hiervon die Grundstücke mit den Flurnummern 540 (Teilbereich), 540/2, 569/2, 569/6, 574/2 (Teilbereich), 578, 578/1, 579, 580, 581, 581/2, 582, 582/2, 583 (Teilbereich), 584, 584/2, 586, 588, 589, 590, 591, 591/2, 594, 595, 596, 597, 598 und 599 der Gemarkung Landsberg betroffen. Das Gebiet des Geltungsbereichs ist 17858m² groß und liegt auf Höhenlagen zwischen 619,3 m ü. NN (Von-Helfenstein-Gasse) und 635,1 m ü. NN (Malteserstraße).

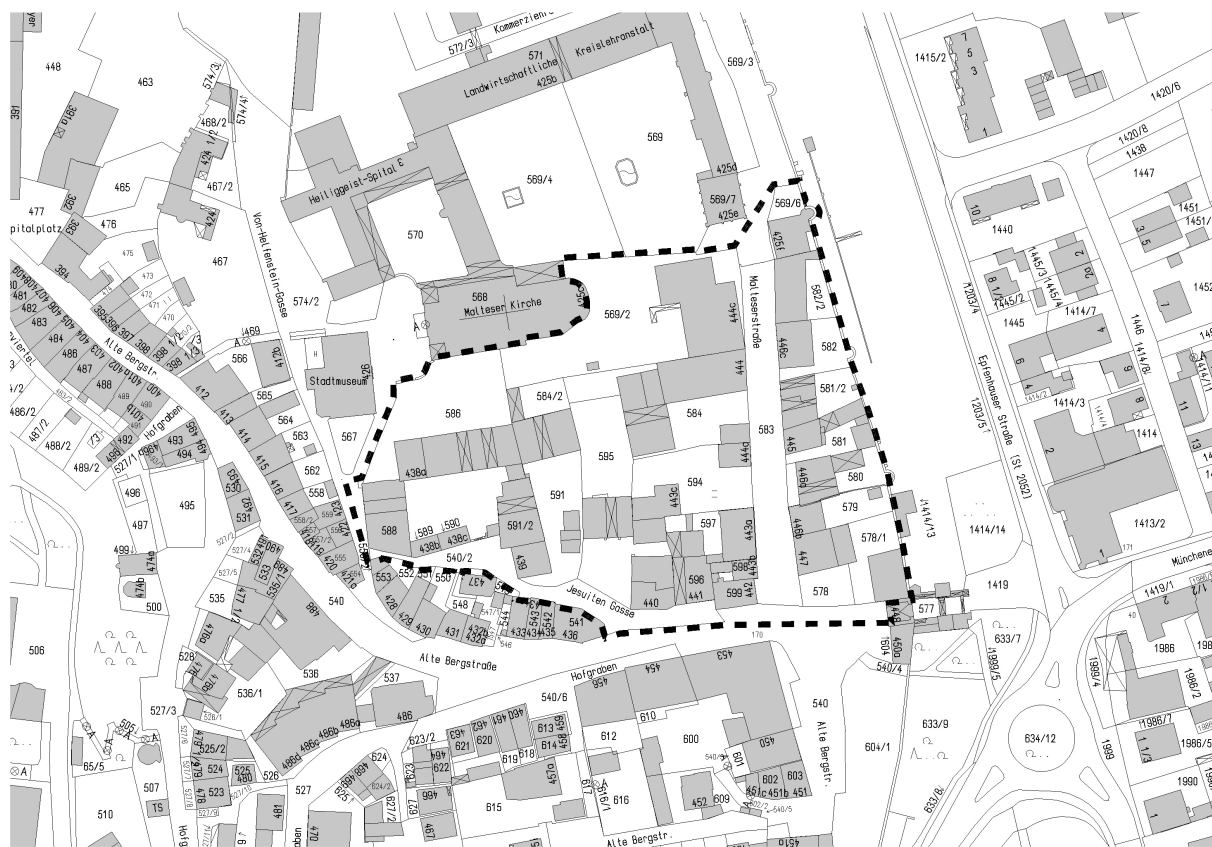


Abbildung 2; Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.2 Baugeschichte, Denkmäler

Das Viertel wurde hinter der Stadtmauer im 16. Jahrhundert mit der Erschließung des Leitenbergs durch die Jesuiten und dem Bau der Trinkwasserversorgung gegründet. Den Jesuiten gehörten zwei große Anwesen (Jesuitengasse 438a und 440). Neben Bauernhöfen bestimmen Zehentstadel und Wirtschaftsgebäude das Bild. Die Grundherren waren zum Teil bedeutende Einrichtungen wie das Kloster Benediktbeuren (Malteserstraße 447, Zehentstadel 443a) und die Heilig-Geist-Spital-Stiftung (Jesuitengasse 439). Schon seit dem 18. Jahrhundert gab es auch Handwerker und Tagelöhner im Viertel, die meist in so genannten Söldenanwesen, also kleinbäuerlichen Anwesen mit Nebenerwerb meist an der Malteserstraße wohnten. Neben den Klöstern und dem Heilig-Geist-Spital war die Adelsfamilie der Freiherren von Pfetten der wichtigste Grundherr. Der Jesuitenbesitz ging 1773 bis ca. 1810 in den Besitz des Malteserritterordens über. Mit dem Schweinemarkt in der heutigen Malteserstraße bestimmten auch Markt- und Handelsfunktionen das Gebiet.

Die Baulichkeiten ehemaliger Höfe aus dem 16. bis 19. Jahrhundert blieben meist erhalten, lediglich ein Hof wird heute noch landwirtschaftlich genutzt.
In der Malteserstraße herrscht heute der Charakter einer attraktiven Vorstadtstraße mit gemischter Nutzung vor; von der früheren landwirtschaftlichen Prägung des Schweinemarktes, Höfen, Scheunen und Zehentstadeln ist wenig spürbar.



Abbildung 3; Luftbild

Das gesamte Gebiet steht unter Ensembleschutz durch die Lage im Ensemble „Altstadt“.
„Das Ensemble umfasst die am rechten Lechufer gelegene, durch ihre spätmittelalterlichen bzw. in der Zeit des Dreißigjährigen Kriegs angelegten Befestigungen mit Stadtmauerresten, Zwingeranlagen, Schanzen und Gräben umgrenzte historische Altstadt sowie die ehemaligen Bleicherwiesen westlich zwischen Altstadt und Lechufer. Mit den vorgelagerten Wall-Graben-Bereichen sowie Resten von Schanzwällen schirmt der Befestigungsring die Altstadt im Südosten, Osten und Norden gegen die in den letzten Jahrzehnten auf dem erhöhten rechten Lechufer über die Stadt ständig wachsenden Vorstadtbereiche ab, auf der Nordwestseite ist dem Altstadtensemble der bis zum Lechufer reichende, von einigen jüngeren Solitärbauten durchsetzte Grüngürtel der einstigen Bleicherwiesen vorgelegt. Im Südwesten stößt die Stadt unmittelbar bis an das Flussufer vor. Hier gehören Lechwehr und Karolinenbrücke zum Ensemble. Im Südwesten bilden die Krachenbergschlucht und die jenseits der Schlucht aufgeworfenen Bastionen die Grenze des Ensembles.“

Außerdem befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jesuitenviertel“ zahlreiche Einzelbaudenkmäler. In der Inventarisierung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht eine fast vollständige Erfassung aller Einzelgebäude mit detaillierter Beschreibung der Baugeschichte und der überkommenen Baustruktur. Zahlreiche Umbauphasen sind anhand der Quellen und der baugeschichtlichen Forschungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege belegt. In der Einzelanalyse der Bestandsgebäude werden die Einzeldenkmäler bezeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des kartierten Bodendenkmals Nr. D-1-7931-0087:
„Ehemals befestigter spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Landsberg am Lech.“



Abbildung 4; Einzeldenkmäler und Ensembleschutz

2.3 Historische Flächennutzung

Bei der historischen Flächennutzung sind typische Elemente der landwirtschaftlichen Nutzung vorzufinden: unbefestigte Hofflächen, Wiese- und Baumgärten, Gemüse- und Kräutergärten sowie Blumengärten. In der Jesuitengasse und an der Westseite der Malteserstraße erkennt man bei den vormals landwirtschaftlichen Betrieben folgende Hofstruktur: an der Straße öffnet sich die Hoffläche, daran anschließend befindet sich ein Querbau und dahinter in geschützter Lage liegen die Gärten. An der Ostseite der Malteserstraße sind die Gebäude direkt an der Straße situiert, dahinter liegen – zwischen Gebäude und Stadtmauer – die landwirtschaftlichen Hofflächen. Der damalige Klosterökonomiehof wurde im Süd-Osten durch Ökonomiegebäude abgeschlossen; der heutige Ersatzbau nimmt keinen Bezug auf die ehemalige Raumbildung.

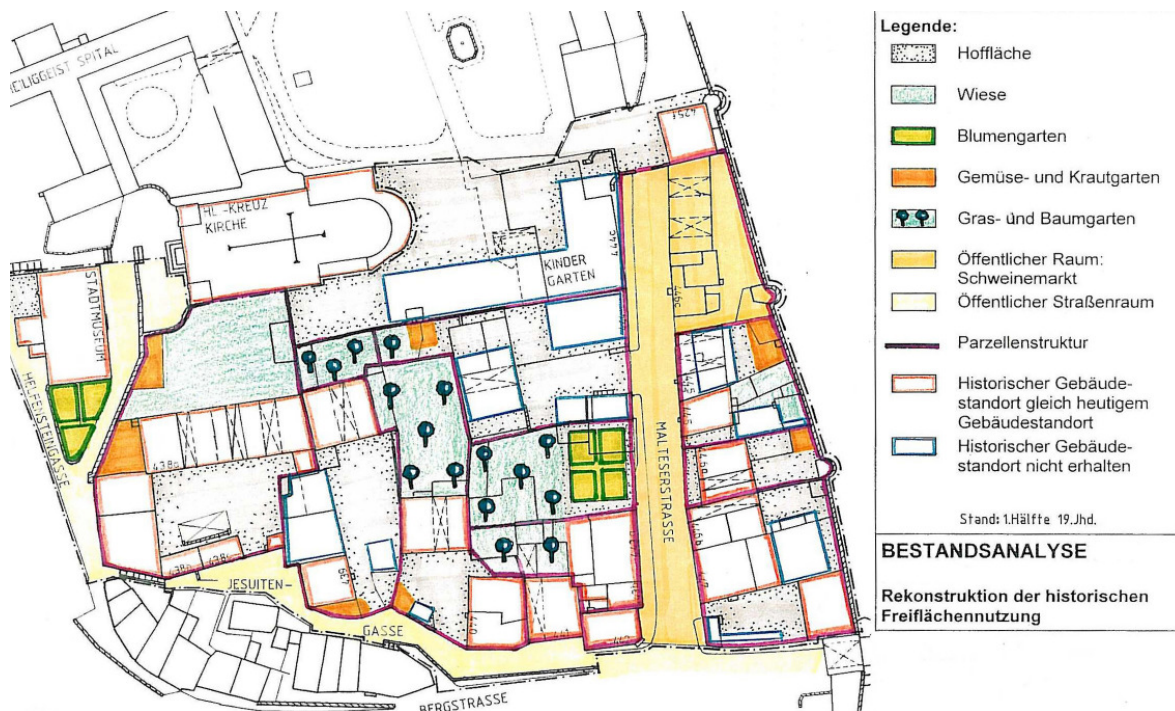


Abbildung 5; Rekonstruktion der historischen Flächennutzung

2.4 Vorhandene Nutzungen

Die heutige Jesuitengasse stellt sich zum Teil dörflich dar, die Malteserstraße hat einen vorstädtischen Charakter. Grundsätzlich ist das Planungsgebiet von Wohnnutzung geprägt. Im Flächennutzungsplan ist das Quartier als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Eine gemischte Funktion des Viertels ist durch Ansiedlung von Handwerk, Ladennutzung, öffentlicher Versorgung (Kindergarten) und privater Dienstleistung gegeben. Ein landwirtschaftlicher Betrieb wird noch bewirtschaftet.



Abbildung 6; Bestandsaufnahme Nutzungen

2.5 Höhenentwicklung, Bauliche Struktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jesuitenviertel“ liegt auf einem Plateau, das im Süden und Westen stark geneigt zur Altstadt und zum Lech abfällt. An der Helfensteingasse sind enorm hohe Stützmauern vorhanden. Die Heilig-Kreuz-Kirche und das Neue Stadtmuseum betonen die Hangkuppe durch Ihre sehr exponierte Lage. Zwischen den benachbarten Anwesen an der Jesuitengasse gibt es teilweise beträchtliche Höhenunterschiede (1,5 m bis 2,0 m); dementsprechend sind die Steigungen in allen Straßenräumen.

Die Gebäudehöhen sind insgesamt maßvoll (in der Regel zwei Vollgeschosse; bei landwirtschaftlichen Gebäuden zum Teil ein Vollgeschöß mit hohem Kniestock).

Das Gebiet ist positiv geprägt durch eine interessante topographische Staffelung der weitgehend ungestörten einheitlichen Satteldachlandschaft mit abwechslungsreichen Firstrichtungen.

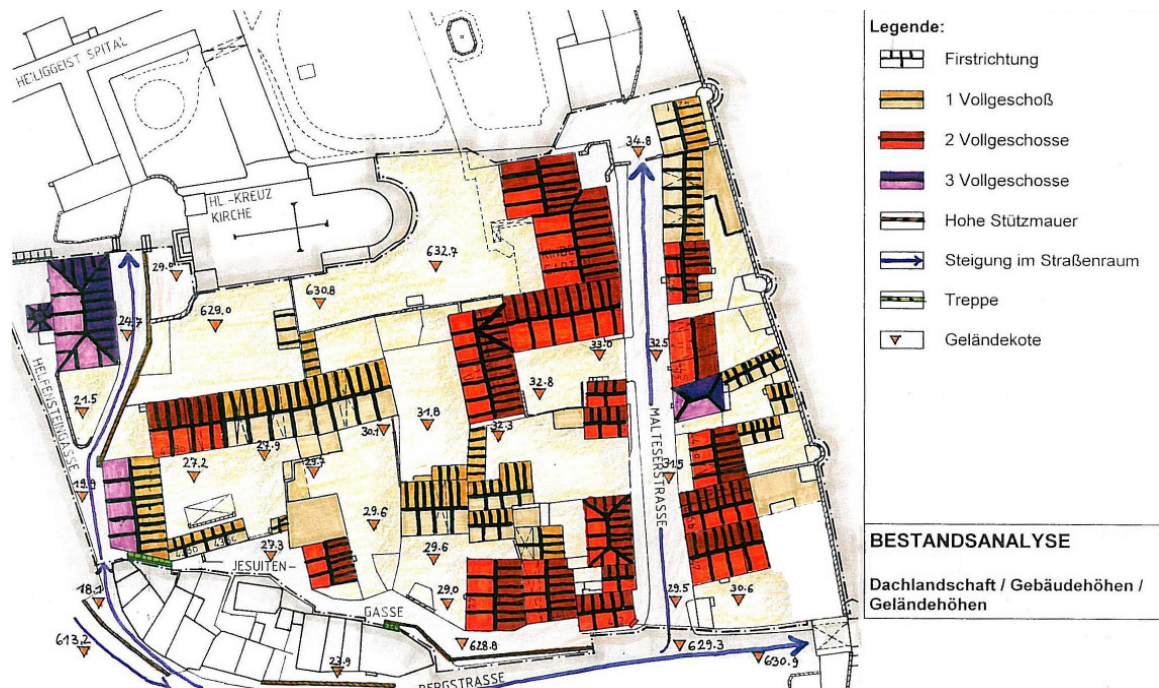


Abbildung 7; Dachlandschaft, Geländehöhen

Die Raum- und Baustruktur ist aufgrund der topographischen Lage sehr abwechslungsreich. Langsame Umstrukturierungsprozesse und bauliche Veränderungen seit dem 18. Jahrhundert wie die Umwandlung von einer reinen Bergbauernsiedlung in der Nachbarschaft des bedeutenden Jesuitenkollegs hin zu einem Viertel mit gemischten Funktionen tragen dazu bei. Die teilweise sehr aufgelockerte Siedlungsform unterscheidet sich deutlich gegenüber dem übrigen Ortsbild- und Raumcharakter der Ober- und Unterstadt.

Einige ländlich idyllische Hofsituationen in der Jesuitengasse bieten einen „halböffentlichen“ Raumcharakter. Die Gartensituationen sind in ihrer Öffentlichkeitswirkung räumlich gestaffelt. Die Ost- und Südseite der Heilig-Kreuz-Kirche ist eingeschlossen, durch teilweise Gartenanschlüsse ohne Bezug zum Kirchenbauwerk ist das Baudenkmal nicht erlebbar. Eine Durchlässigkeit des Gebiets ist nicht gegeben.

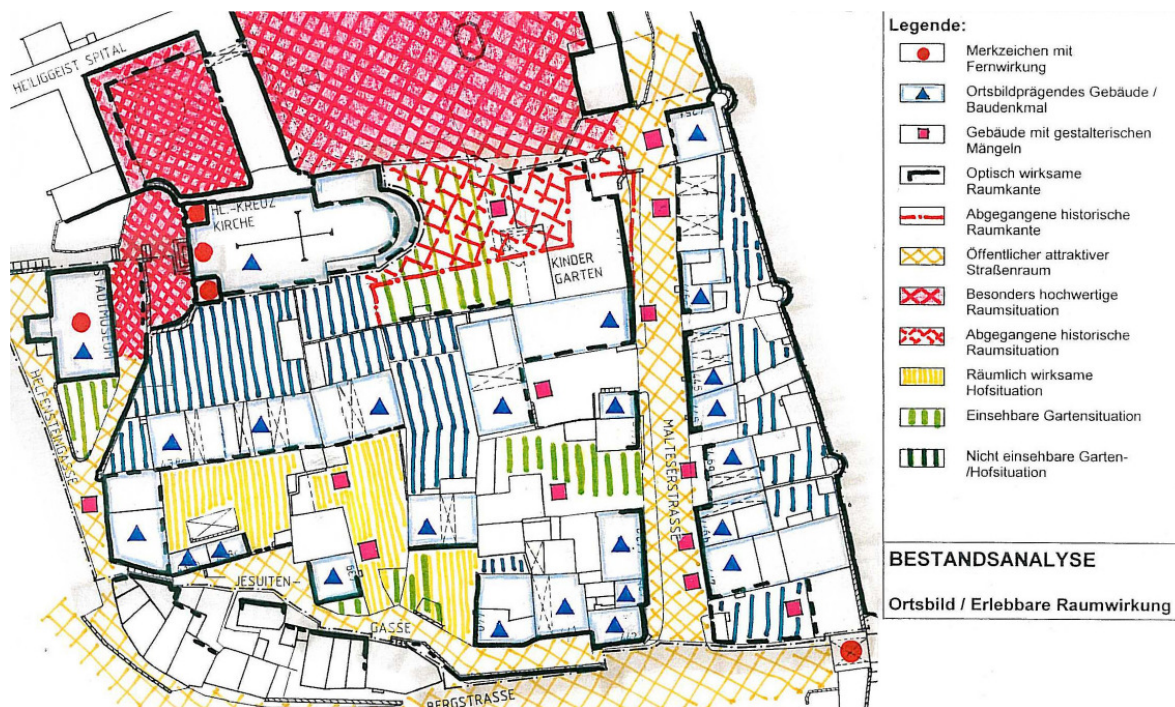


Abbildung 8; Ortsbild, Raumwirkung

2.6 Grünstruktur

Das Gebiet ist, verglichen mit anderen innerstädtischen Quartieren, mit einem hohen Freiflächenanteil ausgestattet. Ebenfalls hoch ist der Ausstattungsgrad mit Grünstrukturen im privaten Raum. Der verbliebene landwirtschaftliche Betrieb ist im städtischen Gebiet eine besondere Nutzungsform. Die rückwärtigen Wiesen und Gärten von Jesuitengasse 438a, 440 und Kindergarten sind von hohem gestalterischem und ökologischem Wert. Die Versiegelung privater Freiflächen ist nur wenig fortgeschritten; außerdem gibt es einen hohen Anteil an standortgerechten Gehölzen. Leider sind einige Hofflächen zum Teil auch ökologisch unbefriedigend gestaltet.

2.7 Öffentliche Freiflächen

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, jedoch in der unmittelbaren Umgebung im Hof des ehemaligen Jesuitenkollegs, an der Stadtmauer und am Lechhang. Die angrenzenden Freiflächen haben eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität.



Abbildung 9; Grünordnung

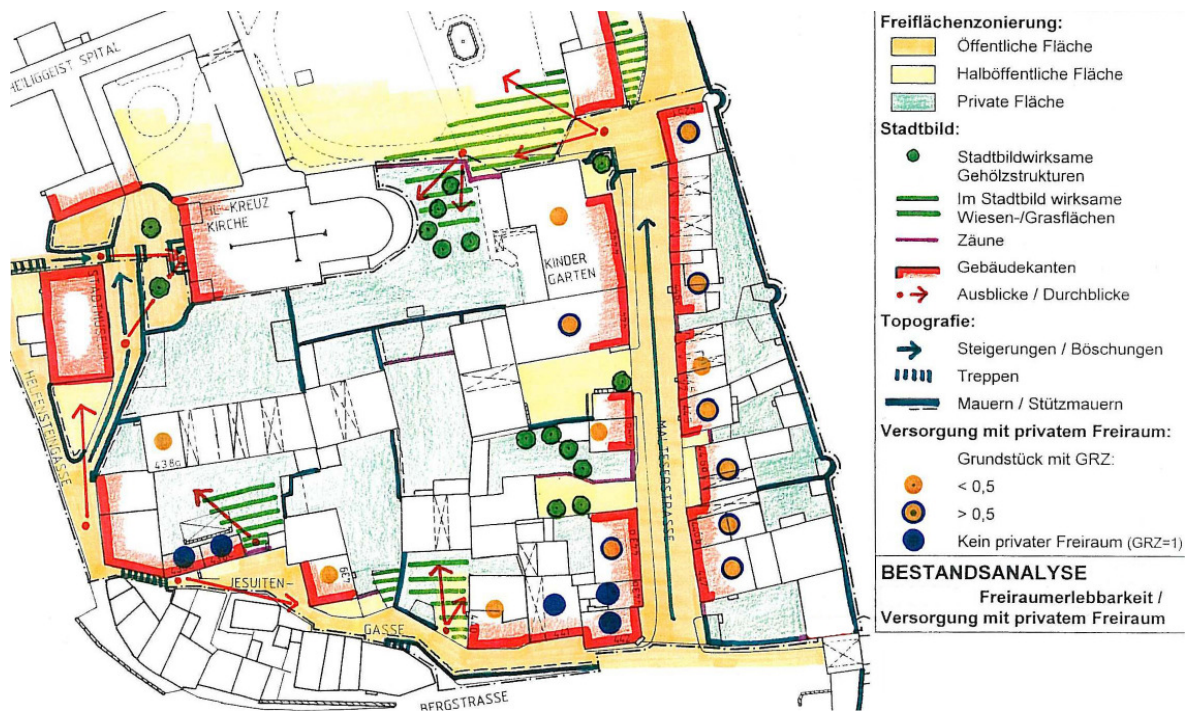


Abbildung 10; Freiraumerlebbarkeit und Versorgung mit privatem Freiraum

2.8 Freiraumerlebbarkeit und Versorgung mit privatem Freiraum

Während die Ausstattung mit Grünstrukturen und privaten Freiflächen im Planungsgebiet sehr hoch ist, sind diese vom öffentlichen Raum aus nur bedingt erlebbar. Inwieweit privater Freiraum auch als solcher genutzt werden kann, hängt stark von dessen räumlicher Definition ab (Freiflächenzonierung). Der insgesamt recht hohe Anteil an nicht überbauter Fläche muss parzellenweise differenziert betrachtet werden; daher fließt in die Analyse auch die Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl), der bebauten Fläche pro Flurstückgröße ein.

Der durch Gebäudestellungen, Mauern und Zäune zum großen Teil völlig sichtgeschützte private Freiraum stellt für die jeweiligen Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität dar. Die dörfliche Gestaltung von landwirtschaftlichen Hofflächen ist im Ortsbild spürbar. Die meisten Grundstücke sind mit ausreichend privat nutzbarem Freiraum ausgestattet, einzelne Parzellen verfügen dagegen über nur über sehr geringe oder gar keine private Freifläche. Ohne öffentliche Zugänglichkeit auf der Südseite ist die Heilig-Geist-Kirche und deren Stellung im räumlichen Ensemble des Quartiers nicht erlebbar.



Öffentliche Freiflächen








- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Öffentliche Grünfläche Lechhang / Schloßberg |  | Öffentlich zugänglicher Klosterinnenhof |
|  | Öffentliche Grünfläche ehem. Grabenzone (außerhalb der Stadtmauer) |  | Öffentlich zugänglicher Klostersgarten |
|  | Platzfläche |  | Fußwege |
| | |  | Untersuchungsgebiet |

Abbildung 11; Öffentliche Freiflächen

2.9 Dokumentation der Bäume auf privaten Flächen



Abbildung 12; Bäume

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammd.	Krone	Höhe
1	Birnbaum	Pyrus communis	15 cm	3 m	3 m
2	Winterlinde	Tilia cordata	41 cm	8 m	9 m
3	Apfelbaum	Malus domestica	38 cm	9 m	9 m
4	Birnbaum	Pyrus communis	32 cm	6 m	9 m
5	Apfelbaum	Malus domestica	42 cm	6 m	9 m
6	Walnussbaum	Juglans regia	83 cm	13 m	18 m
7	Walnussbaum	Juglans regia	53 cm	10 m	15 m
8	Apfelbaum	Malus domestica	20 cm	2 m	4 m
9	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	55/15 cm	3 m	10 m
10	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	40/33/42/ 16 cm	6 m	10 m
11	Sand-Birke	Betula pendula	20 cm	4 m	12 m
12	Apfelbaum	Malus domestica	12 cm	2 m	4 m
13	Pflaumenbaum	Prunus insititia	12 cm	2 m	4 m
14	Steinweichsel	Prunus mahaleb	15/30cm	4 m	9 m
15	Birnbaum	Pyrus communis	14 cm	3 m	3 m
16	Birnbaum	Pyrus communis	40 cm	5 m	6 m
17	Haselnuss	Coryllus avellana	Mehrst. 8- 12 cm	5 m	6 m
18	Sal-Weide	Salix caprea	20/18/20 cm	5 m	8 m
19	Apfelbaum	Malus domestica	19 cm	4 m	6 m
20	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	22 cm	4 m	6 m
21	Fichte	Picea abies	48 cm	7 m	18 m
22	Apfelbaum	Malus domestica	20 cm	4 m	5 m
23	Apfelbaum	Malus domestica	Nur	Tot	holz
24	Apfelbaum	Malus domestica	30 cm	6 m	7 m
25	Apfelbaum	Malus domestica	30 cm	5 m	5 m
26	Kirschbaum	Prunus avium	34 cm	5 m	10 m
27	Apfelbaum	Malus domestica	23 cm	5 m	7 m

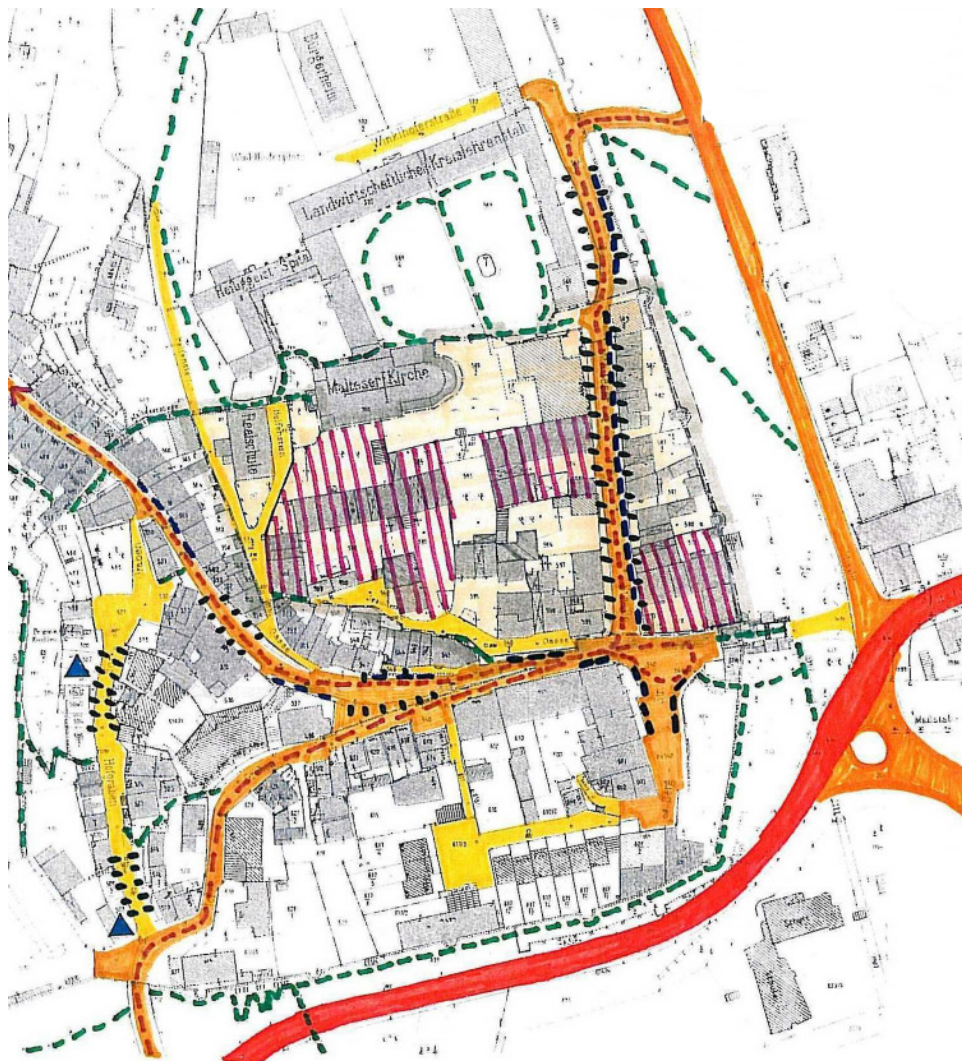
2.10 Verkehr und Erschließung

Durch Schließung der Alten Bergstraße am Bayertor für den motorisierten Individualverkehr ist das Gebiet von überörtlichen Anbindungen abgehängt. Es besteht eine Zufahrt von der Epfenhauser Straße von Norden in der Stadtmauer. Die inneren Erschließungsstraßen dienen nur der Quartierserschließung. Ein „Schleichweg“ in die Altstadt besteht.

Durch geringen Durchgangs- und Parksuchverkehr besteht kaum Verkehrsbelästigung; außerdem bieten zahlreiche Fußwege, Gehsteige und Treppen eine gute Vernetzung für Spaziergänger.

Die Liegenschaften im Westen sind für wirtschaftliche Nutzung untererschlossen, nördliche Hof- und Gartenbereiche sind völlig abgeriegelt.

In der Nähe befinden sich die Haltestellen: „Bayertor“ und „Malteserstraße“ der Linie 1 des Stadtbusnetzes Landsberg.



Verkehrssituation

 Überörtliche Verbindungsstraße (ehem. B 12)	 Parken mit Parkscheibe	 „Schleichweg“ in die Altstadt
 Gemeindeverbindungsstraße /ST/ Kr	 Parken mit Parkscheinautomat	 Fußwege
 Innere Erschließungsstraße	 Ausgang Tiefgarage	 Erschließung z.T. unzureichend
 Gasse / Anliegerweg	 Anwohnerparken	 Untersuchungsgebiet

Abbildung 13; Verkehrssituation

2.11 Bestandsanalyse der Einzelgrundstücke

Flurnummer Zähler Nenner	Lagebezeichnung	Grundstücks- größe in m²	Straße		Denkmal			Grundflä- chenzahl (GRZ)	Geschosse	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Bezugs- punkt	First- und Wandhöhe in m	Bezugs- punkt	First- und Wandhöhe weitere Gebäude in m	Nutzungsart			
			Hauptgebäude in m²	Nebengebäude > 50 m² in m²	Nebengebäude < 50 m² in m²	0	1									2	3	
540	2 Jesultengasse	825	0,0	0,0	0	0,00	0							510, Straße				
569	2 Malteserstraße 444c	2378	651,7	0,0	9,8	0,27	I + D	0,55	633,9	F: 10,5 W: 4,9				180, GFV; 110 GfO				
569	6 Malteserstraße 425f	302	170,6	0,0	0	0,56	I + D	1,13	634,8	D: 9,7 W: 3,1				110, GfO				
578	0 Malteserstr. 447	473	172,7	82,1	0	0,54	II + D	1,62	630,2	D: 14,4 W: 8,8				130, GFW				
578	1 Nähe Alte Bergstr.	487	0,0	0,0	0	0,00					abgebrochen			150, GfL				
579	0 Malteserstraße 446b	340	111,0	0,0	15,8	0,33	II + D	0,98	631,0	F: 12,2 W: 7,4				130, GFW				
580	0 Malteserstr. 446a	460	99,9	80,8	61,7	0,0	0,53	II + D bzw. I + D	1,45	631,5	D: 15,8 W: 6,2	634,0	F: 5,5 W: 2,4	130, GFW 130, GFW 130, GFW				
581	0 Malteserstraße 445	410	110,2	54,9	52,3	2,7	5,6	28,8	11,8	0,53	II + D bzw. I + D	1,06	632,1	D: 13,1 W: 9,2	633,6	F: 8,4 W: 4,9	130, GFW	
581	2 Malteserstraße 445 1/2	370	66,4	120,6	3,1	0,51	II + D	1,53	632,5	D: 11,1 W: 6,1				130, GFW 130, GFW				
582	0 Malteserstr. 446c	410	182,5	0,0	0,0	0,45	II + D	1,34	633,5	F: 12,5 W: 6,3				130, GFW 130, GFW				
582	2 Nähe Malteserstr.	395	0,0	247,5	0,0	0,63	I + D	1,25	633,9	F: 10,7 W: 5,7				170, GfI 170, GfI				
583	0 Malteserstr.	1390	0,0	0,0	0	0,00	0							510, Straße				
584	0 Malteserstr. 444	1456	0,0	410,9	63,6	325,0	71,8	0,0	0,60	II + D	1,80	633,0	F: 12,6 W: 5,4	632,5	F: 9,2 W: 4,5	150, GfL		
584	2 Nähe Jesultengasse	219	0,0	0,0	48,2	0,00				0,22				150, GfL				
586	0 Jesultengasse 438a	2460	126,6	162,9	266,9	86,0	62,7	29,0	16,5	0,8	0,29	II + D	0,86	627,9	D: 11,5 W: 6,2	627,2	D: 11,1 W: 5,3	231, Gr; 150, GfL
588	0 Nähe Jesultengasse	196	0,0	196,0	0,0	1,00	II + D	3,00	627,2	D: 11,1 W: 4,2				150, GfL 150, GfL				
589	0 Jesultengasse 438b	56	56,0	0,0	0,0	1,00	I + D	2,00	625,9	D: 8,1 W: 4,9				130, GFW				
590	0 Jesultengasse 438c	60	60,0	0,0	0,0	1,00	I + D	2,00	627,3	D: 6,7 W: 3,5				130, GFW				
591	0 Jesultengasse 439	1070	127,2	27,6	296,1	21,6	34,7	1,8	0,40	II + D bzw. I + D	1,19	629,2	D: 11,6 W: 6	629,9	F: 12,9 W: 4,2	150, GfL		
591	2 Nähe Jesultengasse	280									erdgeschossiger Flachdachbau	629,7				150, GfL		
594	0 Malteserstr. 444a, 443c	880	148,2	85,8	0,0	0,0	0,27	I + D bzw. II + D	0,63	632,7	F: 6,5 W: 3,0	632,0	F: 10,0 W: 6,5		130, GFW			
595	0 Jesultengasse 440	1540	119,6	136,0	229,1	88,8	0,0	0,37	II + D bzw. I + D	1,06	628,8	D: 13,7 W: 5,8	629,6 629,6	F: 11,8 W: 4,4 (?) 9,7 W: 5,4	F:	150, GfL		
596	0 Jesultengasse 441	340	198,4	66,3	0,0	0,78	II + D	2,34	628,2	D: 14,4 W: 6,4	628,2	F: 11,5 W: 8,2		140, GfD 140, GfD				
597	0 Malteserstr. 443a	330	198,1	0,0	13,1	15,3	0,60	II + D	1,80	631,5	D: 10,5 W: 6,1			130, GFW 130, GFW 130, GFW				
598	0 Malteserstr. 443b	80	55,4	0,0	26,1	1,00	II + D	3,00	630,2	F: 9,7 W: 5,2	630,2	F: 8,7 W: 6,8		130, GFW				
599	0 Alte Bergstr. 442	150	129,8	0,0	7,2	0,87	II + D	2,60	628,1	D: 12,6 W: 7,2				140, GfD				

Abbildung 14; Städtebauliche Bestandsdaten der Einzelgrundstücke

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Gemeindliche Planungen

Der Geltungsbereich der Planung ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 2001 als Mischgebiet und im Bereich des Kindergartens (K) als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Er befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiets 3 „Alte Bergstraße“, in dem große Teile des Gebäudebestandes unter Denkmalschutz stehen. Der Ensembleschutz der Altstadt reicht ebenfalls über das Planungsgebiet bis zur Stadtmauer.



Abbildung 15; Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die Planung liegt innerhalb des Bebauungsplans „Altstadterhaltung“ Landsberg (in der Fassung vom 30.10.1990; bekannt gemacht am 25.07.1991). Dieser beinhaltet Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) mit der Maßgabe, dass über dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzung zulässig ist. Auch Festsetzungen zum Schallschutz wie die Orientierung der Grundrisse und der Einbau von Schallschutzfenstern wurden festgelegt.

Nachdem die Mindestvoraussetzungen des § 30 BauGB fehlen, liegt das Plangebiet innerhalb eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs.3 BauGB) und ist in Verbindung mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Die Stadt Landsberg am Lech hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) in der Fassung vom 30.09.2004,
- Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) in der Fassung vom 10.03.2003
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtgebiet von Landsberg am Lech in der Fassung vom 14.09.2006. Dies sind Regelungen zum Gebäude, zu Außenwänden, Mauern, zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten und -ausschnitten, zu Fenstern, zu Schaufenstern und Ladeneingängen, zu Markisen, Jalousien, Rollläden, zu Hauseingängen, Toren, zu Balkonen, Brüstungen, zu Einfriedungen, zu Bodenoberbelägen und Pollern, zu Empfangs-, und Versorgungsleitungen und -einrichtungen und zu Bauteilen von kunsthistorischem Wert.
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der Fassung vom 12.02.2009

3.2 Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung der Planung wurde am 19.09.2007 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen die am 05.08.2009 um ein weiteres Jahr bis zum 30.09.2010 verlängert wurde.

3.3 Weitere Fachbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ensembleschutz der Altstadt Landsberg und innerhalb eines kartierten Bodendenkmals. Außerdem liegen mehrere Einzeldenkmäler auf dem beplanten Gebiet.

4. KONZEPTION

4.1 Städtebauliche Planungsgrundlage

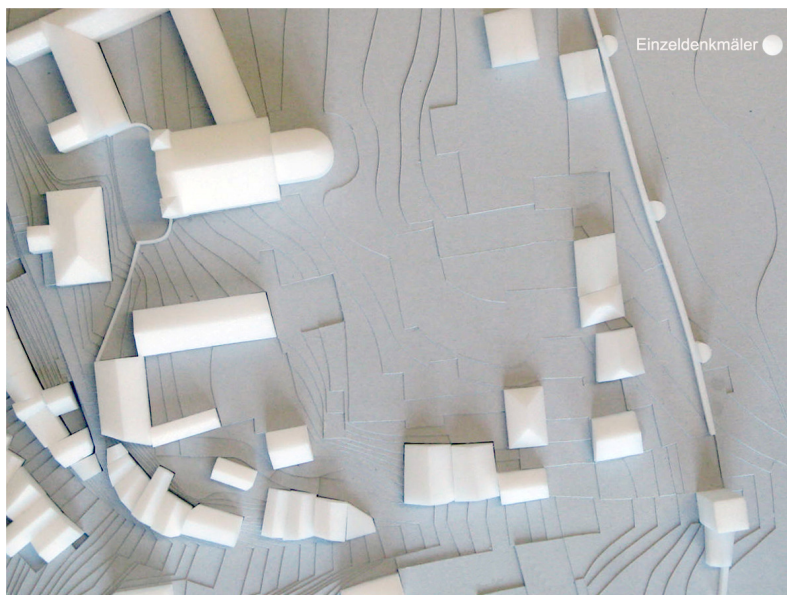


Abbildung 16; freigestellte Baudenkmäler im Jesuitenviertel

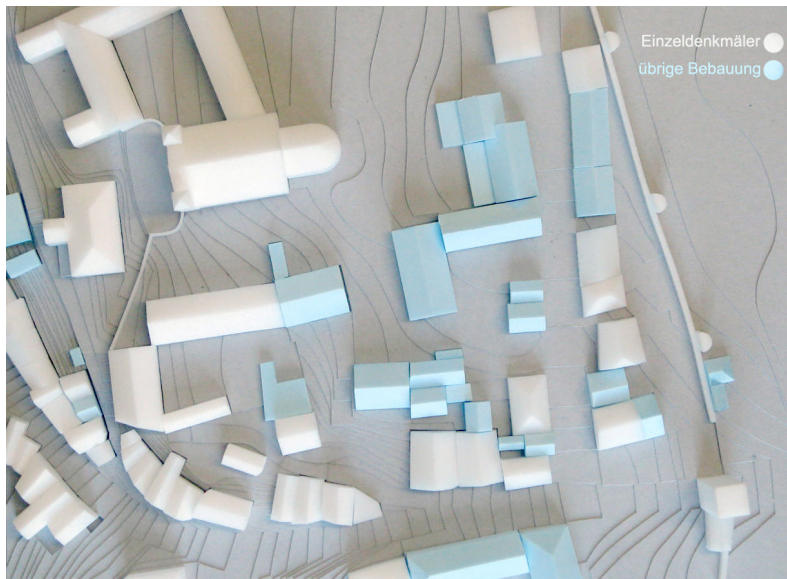


Abbildung 17; bestehende Bebauung des Viertels

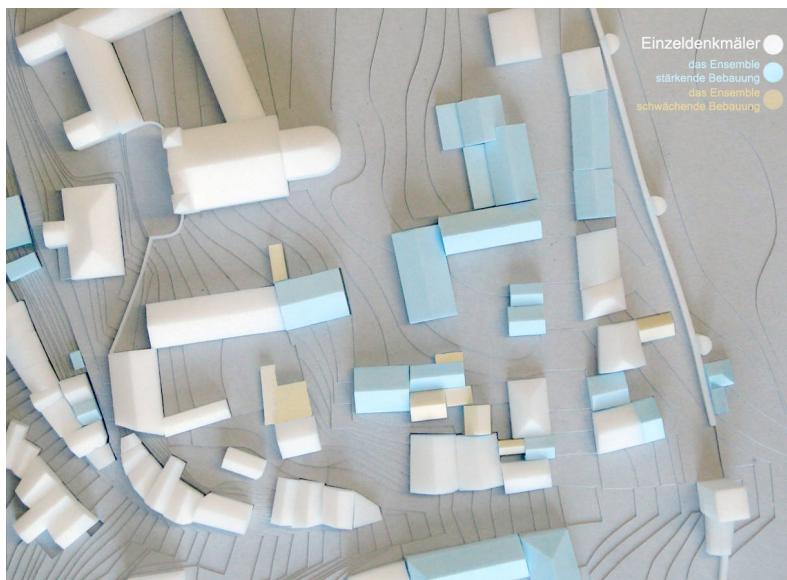


Abbildung 18; gelb markierte, das städtische Ensemble schwächende Bebauung

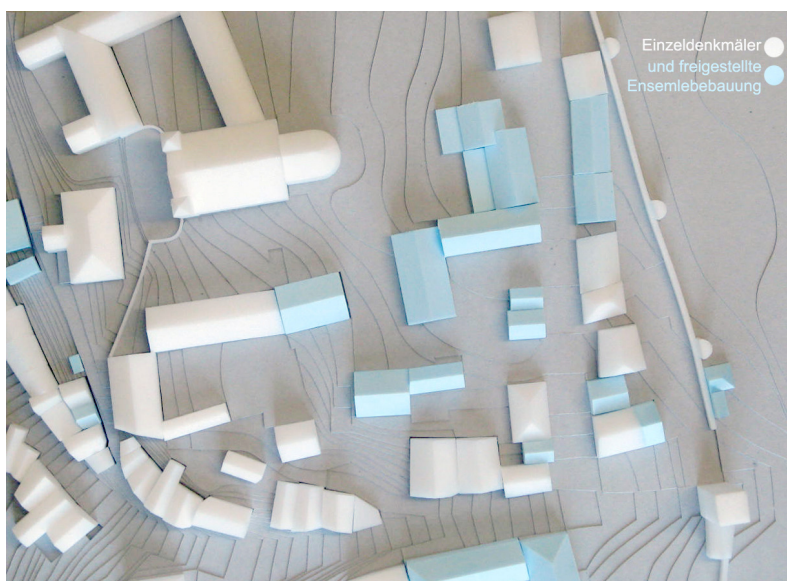


Abbildung 19; freigestellte Ensemblebebauung

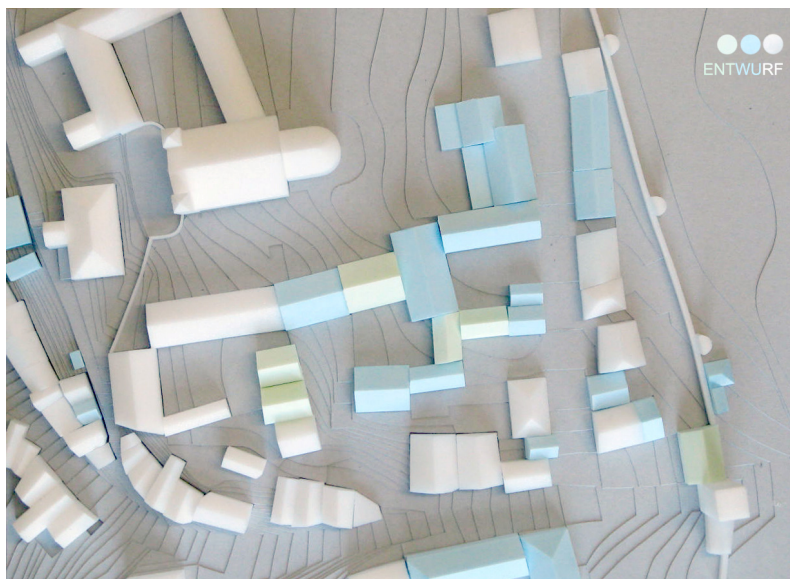


Abbildung 20; Entwurf, durch verträgliche Verdichtung (grün) folgt eine Präzisierung des Ensembles

Die Raumtypologie im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jesuitenviertel“ ist durch die historische Nutzung als klösterliche, agrarische Ökonomie geprägt.

Entlang den Erschließungswegen der Jesuitengasse und der Malteserstraße bilden sich mit Wohn- und Wirtschaftsbauten gefasste Höfe, die zwar privat sind, aber durchaus stadträumlich erlebt werden. Von der Öffentlichkeit nicht einsehbar befinden sich hinter diesen schützenden Hofbebauungen private Freiflächen, die einen hohen ökologischen- und Aufenthaltswert haben.

Diese noch ablesbare Stadtstruktur zu präzisieren, somit zu schützen und durch wiedergewonnene Identität in ihrem Wert zu steigern, war der grundsätzliche Ansatz des Entwurfs.

Die Präzisierung des Stadtraumes wird unterstützt durch die Einstufung von Gebäuden als Einzeldenkmäler und von Quartierstrukturen als Ensembles.

Die Einzeldenkmäler sind selbstverständlich Teil der historischen Ortsausprägung (Abb. 15).

Bei der übrigen Bebauung gilt es zu differenzieren ob sie das „außenräumliche Denkmal“ – das Ensemble unterstützt, oder die oben beschriebenen Raumtypologien durch maß- und qualitätslose Verdichtung schwächen (Abb. 17).

Auf diesem Wege entstand als Zwischenstand ein „freigestelltes Ensemble“ (Abb. 18).

Ein weiterer Schritt zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs als Grundgerüst der weiteren Planung ist eine verträgliche ja präzisierende, maßvolle Verdichtungsbebauung. Unklare Raumsituationen werden gefasst, Wegebeziehungen werden erzeugt; Verschiedene Nutzungsarten ermöglicht und nicht zuletzt, soweit dies möglich war, die Baudichte auf den jeweiligen Grundstücken untereinander angeglichen (Abb. 19).

4.2 Verkehr und Erschließung

Das Verkehrskonzept geht von einer Beibehaltung der bisherigen Erschließungssituation aus. Um das Denkmal Heilig-Geist-Kirche einschließlich des qualitätvollen Außenraums von Süden her öffentlich erlebbar zu machen, wird eine Fußwegverbindung zwischen Kirchenvorplatz (West) und der Malteserstraße mit bauleitplanerischen Mitteln angestrebt.

4.3 Feuerwehr

Neben der ausreichenden Versorgung mit Löschwasser werden die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (zum Beispiel Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt; ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsgebiet und der Umgebung erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für Bauwerke werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

5. VERFAHREN

5.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs.1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs.2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar (Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1).

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des §34 BauGB, bzw. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen.

5.2 UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden handelt es sich um kein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP- Gesetz (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. Vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470) und der hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) oder der Vogelschutzrichtlinien (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Allgemein

Bei der Festsetzung wurde auf Grund der städtebaulichen Erforderlichkeit zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und „Neubauten“ unterschieden. So werden für die denkmalgeschützten Gebäude nur die Art der Nutzung und als Maß die Grundfläche festgesetzt. Für die Neubauten werden weitere Festsetzungen, wie Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Wand- und Firsthöhe sowie deren Bezugspunkt getroffen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 *Mischgebiet*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech stellt für das gesamte Plangebiet eine Ausweisung als Mischgebiet dar. Die historisch gewachsene Baustruktur und damit verbundene Nutzungsdurchmischung ist ein wesentlicher Aspekt der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Orientierung. Sowohl die wirtschaftlichen als auch die sozialen Aspekte dieses Quartiers sollen nachhaltig gefördert und gestärkt werden.

Zum einen ist die Attraktivität als Wohnstandort zu fördern und auszubauen. Zum anderen ist das Jesuitenviertel als Standort für kleine Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandel, Büros etc.) neu aufzuwerten. Es bedarf neuer Perspektiven und Anreize sowie dauerhaften Nachnutzungskonzepten, um das Viertel stärker in das Altstadtensemble zu integrieren.

6.2.2 *Ausgeschlossene Nutzungen*

Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, weil die Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur nicht erwünscht.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen insbesondere auch die Unterarten der Vorführung und Geschäftsräume mit dem Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen.

6.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der bestehende Heilig-Kreuz-Kindergarten wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgelegt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung sind entscheidend am Bestand beziehungsweise an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Unter dem Gesichtspunkt des Einfügens, als eine wichtige städtebauliche Aufgabe, sollen sich Umnutzungen, Nutzungserweiterungen, Sanierungsmaßnahmen und eventuelle Neubauten der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

In erster Linie ist der Erhalt der historischen Bausubstanz zu garantieren. Im Falle unumgänglicher Erneuerungsmaßnahmen sind Volumen- und Höhenentwicklungen der Bestandsgebäude maßgebend und dürfen nicht verändert werden.

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die zulässigen Grundflächen. Für die Bebauung wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- oder Höchstmaße) festgelegt. Ferner wird durch die Wand- und Firsthöhen, sowie durch die Dachform und eine Dachneigung die grundsätzlich größer als 45° sein muss, die äußere Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt.

6.3.1 Grundfläche

Die Grundlage zur Definition der Grundflächen hat der städtebauliche Entwurf gelegt. Hieraus folgt die Umsetzung durch den Bebauungsplan. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 Abs. 1 BauNVO) mit GRZ 0,6 werden Einzelfällen überschritten. Dies ist allerdings unbeachtlich, da das Gebiet seit dem 01.08.1962 (§17 Abs. 3 BauNVO) überwiegend bebaut war. Durch die Überschreitung der Obergrenzen werden keine städtebaulichen Missstände erzeugt, sondern prägnante raumbildende Ensemblestrukturen erhalten und verstärkt. Es sind keine öffentlichen Belange erkennbar, die der Überschreitung entgegenstehen. Gleichwohl ist die Planung bemüht im Rahmen der stadtplanerischen Möglichkeiten, verträgliche und sinnvolle Nachverdichtungen zu ermöglichen.

6.3.2 Geschossfläche

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist. Obwohl bei maximaler Ausnutzung der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse die Obergrenze von GFZ 1,2 nach § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten werden kann, wird wie in 6.3.1 Grundfläche verfahren.

6.3.3 Höhenbezug

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung von Wand- und Firsthöhen wird durch eine Absolutkote festgelegt. Diese Grundlagen stammen aus dem Aufmaß der Stadt Landsberg am Lech. So werden für die nicht denkmalgeschützten Gebäude bzw. Neubauten entsprechende Höhen festgesetzt, um eine Einbindung in das städtebauliche Ensemble zu erreichen und zu bewahren.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen setzen den städtebaulichen Entwurf um; hierbei wird zwischen Baulinien an die zwingend bebaut werden muss und Baugrenzen hinter der die Bebauung zurückbleiben kann unterschieden wird. Die Baulinien dienen dazu, das Ensemble prägende Straßen-, Platz und Hofräume zu definieren und zu erhalten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur innerhalb der als überbaubar markierten Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Abstandsregelungen

Im Geltungsbereich ist es städtebaulich notwendig für die Baugrenzen Unterschreitungen der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festzusetzen. Diese Abweichung beruht auf der Sondersituation, dass wegen der besonderen örtlichen Gegebenheiten der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die historisch begründete Stellung der Gebäude zu erhalten beziehungsweise fortzuentwickeln ist.

6.6 Anzahl und Flächen für Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen, zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung StPS) i.d.F. vom 30.09.2004) zurückgegriffen.

Entlang der Malteserstraße sind Stellplatzflächen ausgewiesen, außerdem sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für den Neubau von Wohnungseinheiten wird bestimmt, dass von den erforderlichen Stellplätzen mindestens einer auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten ist.

6.7 Verkehrsflächen

Die bisher vorhandenen Verkehrsflächen bleiben bestehen.

Die Oberflächen werden bei notwendigen Erneuerungen wieder gepflastert und der in den Randbereichen verwendete Lechkieselbelag wird beibehalten.

Zur Realisation eines Fußwegs, wie in 6.8 beschrieben wird auf dem Flurstück 586 entlang der Kirche ein öffentlicher Gehweg der Breite 2,5 m eingeplant. Die Stadt Landsberg am Lech ist bestrebt den entsprechenden Teil des Grundstücks zu erwerben.

6.8 Flächen für Gehrecht

Um eine qualitätsvolle fußläufige Verbindung zwischen dem Kirchenvorplatz und Malteserstraße zu schaffen wird auf dem Flurstück 569/2 des Heilig-Kreuz-Kindergartens ein Gehrecht festgesetzt. Der Korridor befindet sich mit einer Breite von 2,5 m direkt an der Außenwand des Kirchenschiffs.

6.9 Bauliche Gestaltung

6.9.1 Dachform

Für die Bebauung wird zwingend das Satteldach mit einer Neigung zwischen 45° und 60° mit Hauptfirstrichtung festgesetzt; dies gilt auch für von öffentlichen Flächen einsehbaren untergeordneten Garagen und Nebengebäuden. Diese Vorgabe dient dem Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbilds. Einzig der westliche Anbau des Kindergartens (*Flurnummer 569/2*) hat eine Festsetzung als Flachdach (FD).

6.9.2 Gestalterische Regelungen

Neben der Dachform, Wand- und Firshöhe gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung der Altstadt (Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtdgebiet von Landsberg am Lech i.d.F. vom 15.09.2006).

6.9.3 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung (Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.03.2003) anzuwenden.

6.10 Grünordnung

6.10.1 öffentliche Grünflächen und Grünordnung

Entlang der Malteserstraße bestehen schmale Grünstreifen die mit Bäumen bepflanzt sind. Diese sind zu erhalten.

Von hohem ökologischem Wert sind private Grünflächen und Gärten in den rückwärtigen Bereichen zwischen den der Jesuiten Gasse zugeordneten Gebäuden und der Heilig-Kreuz-Kirche sowie der Bebauung an der Malteserstraße und der Stadtmauer. Auch diese Struktur ist zu pflegen und zu erhalten.

Sollten auf privaten Flächen aufgrund von baulichen Maßnahmen Bäume gefällt werden, sind Ersatzbäume in gleicher Anzahl und der Dimension von mindestens 20cm Umfang (gemessen in einem Meter Höhe) an anderer Stelle des jeweiligen Grundstücks anzupflanzen. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zur Stadtmauer beträgt 1,5 Meter.

6.10.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Als nachrichtliche Übernahme werden Baudenkmäler in die Planzeichen als Symbol oder Markierung aufgenommen.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich folgende Eingriffe. Für die Bereinigung öffentlicher Erschließung ist ein Grunderwerb wie folgt erforderlich.

a)

Lage: Flurstücknummer 586; Jesuiten Gasse 438a

Art: Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

Größe: ca. 59 m²; 2,5 m Breite; ca. 24 m Länge

Hierdurch wird die Fläche dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr.5 BauGB) durch Übernahme der Fläche, die Wege privatrechtlicher Verträge durch die Stadt vollzogen werden soll.

b)

Lage: Flurstücknummer 569/2; Malteserstraße 444c

Art: Gehrecht, siehe 6.8

Größe: ca. 147 m²; 2,5 m Breite; ca. 60 m Länge

Diese Fläche begründet einen Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB.

Allerdings ist durch diese Festsetzung ein spürbarer und nicht unerheblicher Vermögensnachteil nicht anzunehmen. Im Gegenteil, das Baudenkmal der Heilig-Kreuz-Kirche erhält eine Aufwertung durch eine neue Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit. Alternativen zu dieser Verbindung bestehen nicht.

8.2 Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Verteilung
<i>Mischgebiet (Bauland nach § 19 Abs. 3BauNVO)</i>	<i>ca. 12.757 m²</i>	<i>71 %</i>
<i>Fläche für Gemeinbedarf</i>	<i>ca. 2.378 m²</i>	<i>13 %</i>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>ca. 2.588 m²</i>	<i>15 %</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>ca. 135 m²</i>	<i>1 %</i>
<i>Geltungsbereich gesamt</i>	<i>ca. 17.858 m²</i>	<i>100 %</i>

8.3 Bauliche Nutzung

Art der Nutzung

Fläche

Verteilung

Bauland Bestand
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

max. 15.194 m²

Grundfläche Bestand
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

ca. 6.217 m²

GRZ 0,41

Bauland

max. 15.135 m²

(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

ca. 6.684 m²

GRZ 0,44

Grundfläche
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

ca. 2.588 m²

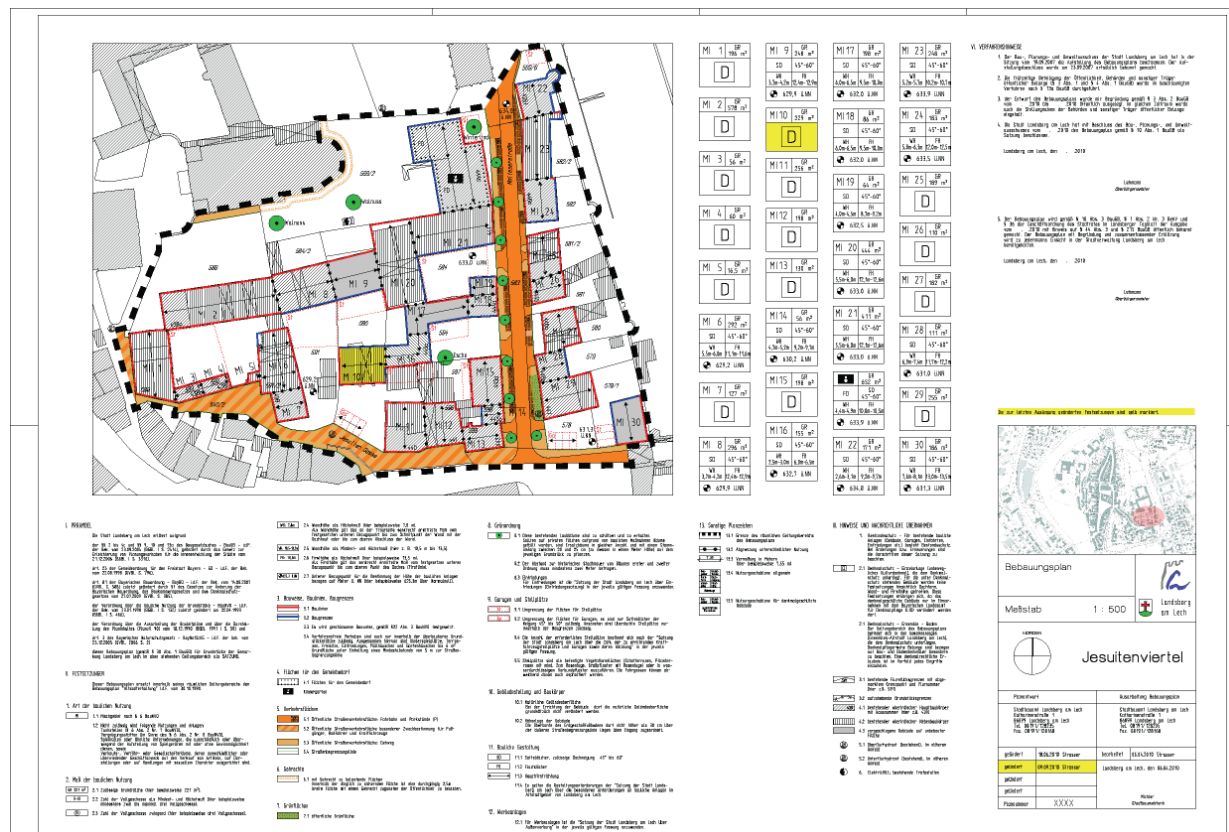


Abbildung 21; Bebauungsplan Jesuitenviertel

aufgestellt 25.03.2010,
bearbeitet 18.06.2010,
bearbeitet 09.09.2010, Strasser 404