

## Legende:

Ausgangsgrundlage:  
 DGM-Daten im 1m-Raster  
 Vermessungsamt Landberg am Lech  
 Stand 09.01.2023 im grün markierten  
 Bereich;

Zur Vereinfachung des Einbezugs der  
 Geländeentwicklung wurde im Zuge der  
 Winkelbetrachtungsstudie der komplexe  
 Geländeverlauf in 1m Höhenlinien bzw.  
 in 1m Stufen reduziert.



Vereinfachtes Geländemodell M1:2500



DGM-Daten Übersicht

### BAUVORHABEN:

Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

### BEAUFTRAGUNG DURCH:

Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

### PLANUNG DURCH:

minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

## PL.01

0. Gelände Bestand

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:2500	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

## Übersicht Höhen Gesamtareal



### Legende:

Ausgangsgrundlage:  
 Der tiefste Punkte liegt nordöstlich im Gelände, der höchste Punkt südwestlich außerhalb des Flurstückes 4052/8. Innerhalb der Flurstücke hat das Gelände insgesamt eine Höhenentwicklung bis zu ca. 4m. Die im Plan umliegenden weiß hinterlegten Flächen lagen zum Zeitpunkt der Analyse nicht vor und wurden als Annahme in gleich bleibender weiterer Geländehöhe betrachtet.

- 0m/+593m Tiefpunkt Geländehöhe
- +1m/+594m Geländehöhe
- +2m/+595m Geländehöhe
- +3m/+596m Geländehöhe
- +4m/+597m Geländehöhe
- +5m/+598m Geländehöhe
- +6m/+599m Geländehöhe

**Grundriss Gelände Bestand M 1:2000 mit Höhenlinien**



**Schnitt A-A Gelände Bestand M 1:2000 mit Höhenlinien**

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

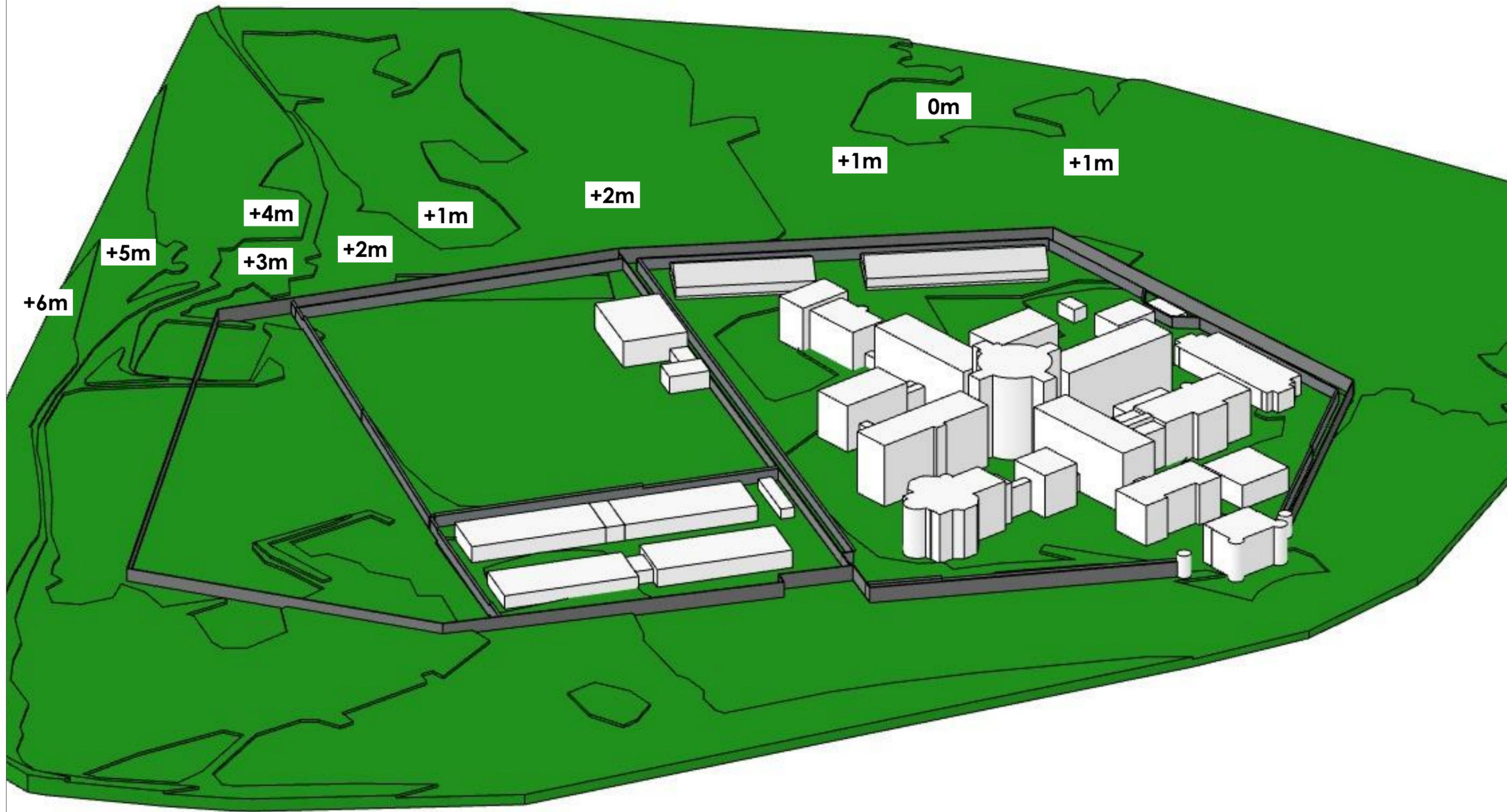
**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.02**

### Übersicht Höhen Wettbewerbsgebiet

0., A Gelände Bestand			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:2000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.03**

**Axonometrie vereinfachtes  
 Gelände**

01 Axonometrie Gelände

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:50	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln



## Legende:

Ausgangsgrundlage:

Wettbewerbsgebiet auf Flurstücken 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8 in 86899 Landsberg am Lech

3m Mindestabstand laut Bauordnung (Bayern BayBO §6)

Die Wohnbebauung soll mit einem Abstand von 20m zu der nördlichen Mauer des JVA-Areals erfolgen laut Schreiben Angebotsanfrage AG. Es muss ein Bereich von 15 m von der Anstaltsmauer „grundsätzlich frei“ bleiben. Nördlich der Pfettenstraße ist eine Bepflanzung mit Büschen oder schlanken Bäumen grundsätzlich vorstellbar.

Bestandsgebäude Lage DXF-Daten 2D gemäß ADBV Landsberg am Lech Stand 09.01.2023

Höhenannahmen Gebäude gemäß Vorlagedatei DXF "22-10-21\_Auszug\_Geodaten\_Pfettenstr. nach Vorgabe AG, Dateistand 22.10.2021.

Neue Außenmauer gemäß Dokument "Lageplan-Aussenmauer-neu.pdf" Stand 02. März 2015

Lage und Ausführung Sicherheitszäune gemäß Skizzen, Detailplan Schnitt und E-Mail-Abstimmungen Stand 06.02.2023

**BAUVORHABEN:**  
Winkelbetrachtungsstudie  
Pfettenstraße 2023  
Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8  
Gemarkung Landsberg am Lech;  
Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
Atiqullah Fajaz  
Immobilien Freistaat Bayern  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Tel: 089 2190-3704  
E-Mail:  
Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
minga architekten GmbH  
Richard-Wagner-Straße 7  
80333 München  
Tel: +49 89 588 088 650  
E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.04**

**Grundstück Bebauung  
Parameter**

0. Flächenübersicht

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:2000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

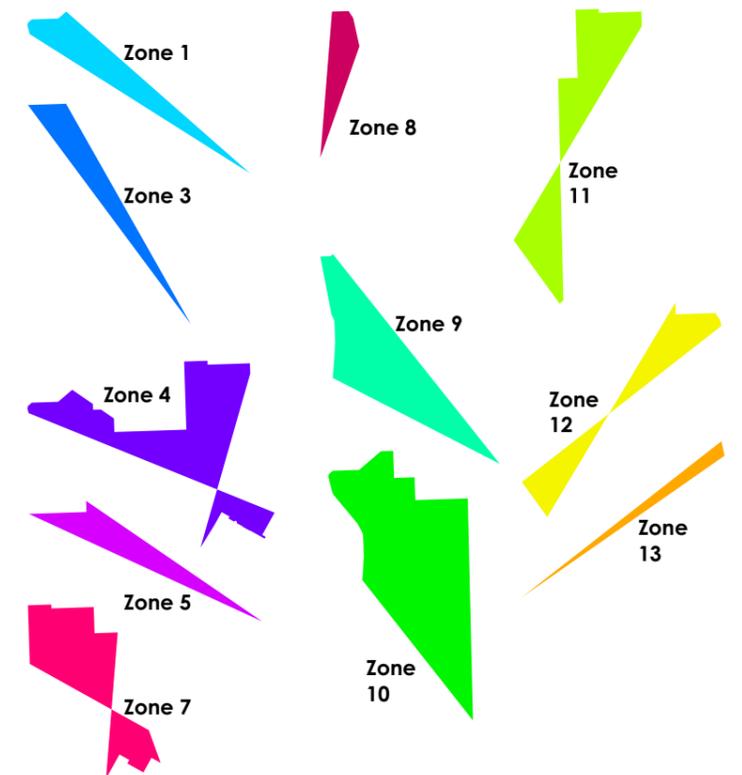
Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe\IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln



## Legende:

Ausgangsgrundlage:

Ausgehend vom Wettbewerbsgebiet wurden 10 "worst case" Einblickbereiche innerhalb der JVA ermittelt, die von der jeweils farblich gekennzeichneten Zone aus verschiedenen Winkeln (insgesamt 13 Zonen) einsehbar sind und somit die maximal mögliche Höhe ohne Sichtbarkeit der JVA-Insassen vorgeben. **Bei Überschneidungen von Zonen wurde die relevantere Fläche in der nebenstehenden Grafik in den Vordergrund gestellt.**



**BAUVORHABEN:**  
Winkelbetrachtungsstudie  
Pfettenstraße 2023  
Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
930/7, 4052, 4052/8  
Gemarkung Landsberg am Lech;  
Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
Atiqullah Fajaz  
Immobilien Freistaat Bayern  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Tel: 089 2190-3704  
E-Mail:  
Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
minga architekten GmbH  
Richard-Wagner-Straße 7  
80333 München  
Tel: +49 89 588 088 650  
E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.05**

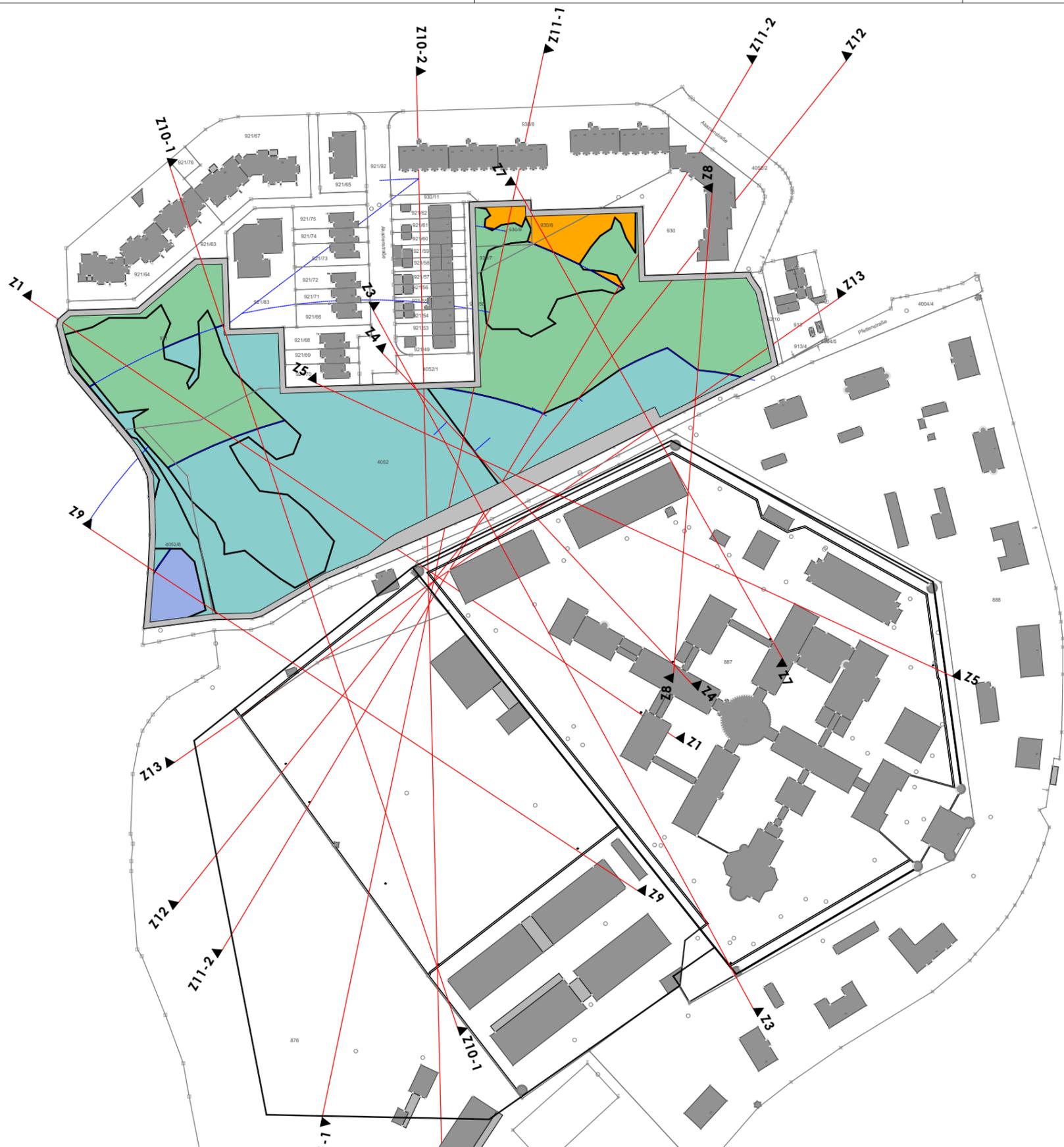
## Zonierung Einblickbereiche

0. Sichtzonen Übersicht

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:2000, 1:10000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe\IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln



**Legende:**

- Keine Bebauung
- Sichthöhe ab ca. 3 Meter
- Sichthöhe ab ca. 6 Meter
- Sichthöhe ab ca. 9 Meter
- Sichthöhe ab ca. 12 Meter

Ausgangslage:  
 Auf dem Grundstück sind anhängig von der Geländehöhe und des Einblickwinkels in die JVA aktuell Bereiche mit **ca. 3m bis ca. 12m Höhenentwicklung auf Basis der Sichthöhe** möglich, bei denen kein Einblick auf die Insassen der JVA besteht.  
 Die Höhenangaben der nebenstehenden Bereiche entsprechen **Sichthöhen, nicht Gebäudehöhen.**

Wir empfehlen **nach Konzipierung der gewünschten Baukörper** auf dem Grundstück hinsichtlich der Einblicksituation eine spezifische Überprüfung und **Optimierung der Gebäudehöhen** und der **Geländemodellierung** vorzunehmen.

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

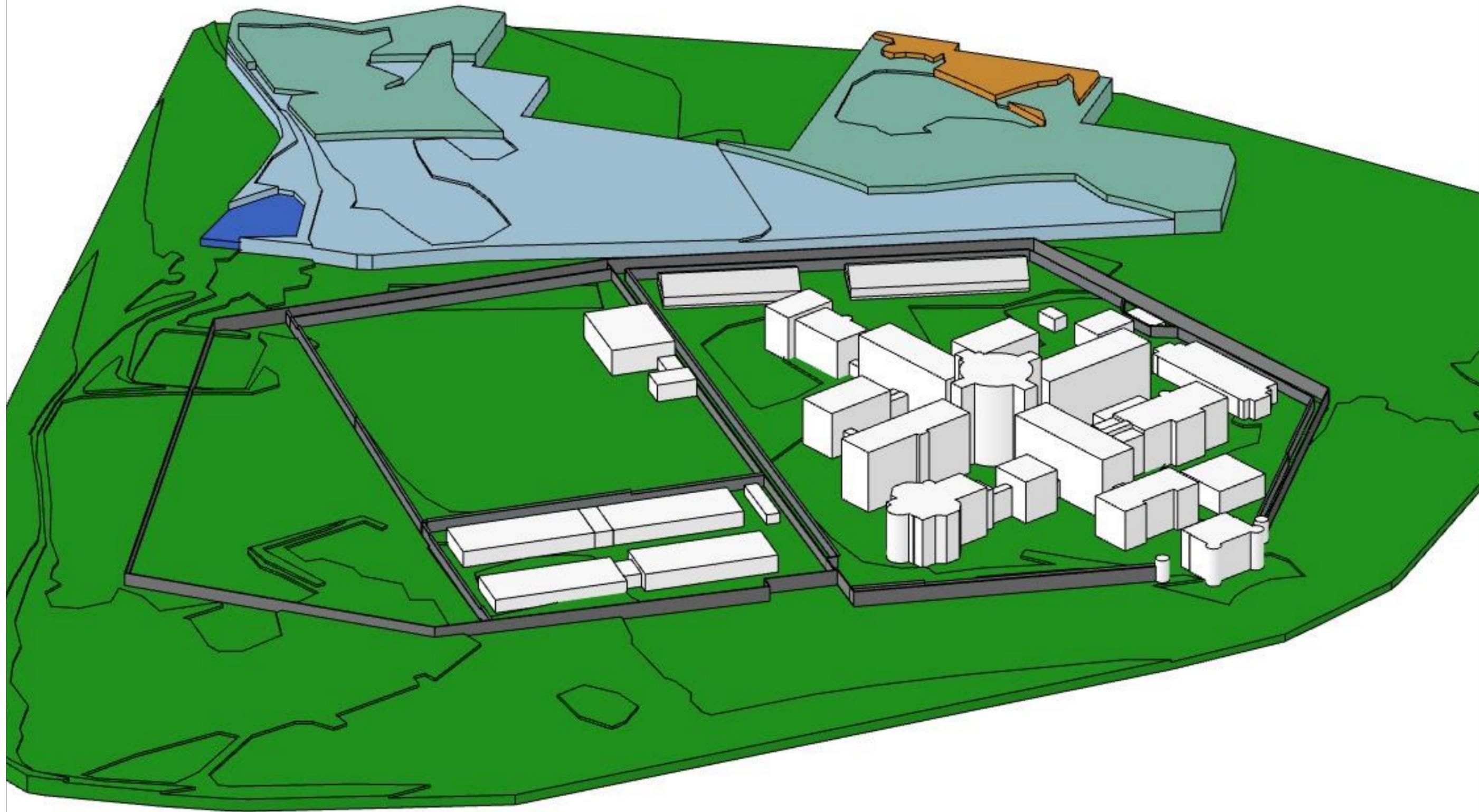
**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail: Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.06**

**Sichthöhen**

0. Sichthöhen			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:2500	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe\IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



**BAUVORHABEN:**

Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**

Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**

minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.07**

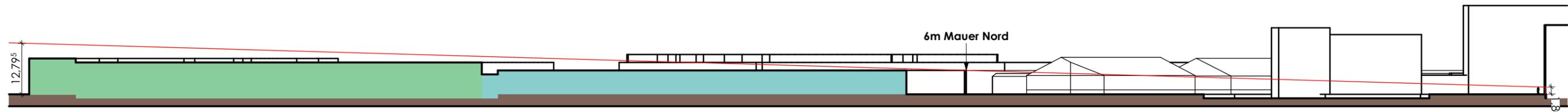
**Axonometrie Sichthöhen**

03 Axonometrie Sichthöhen

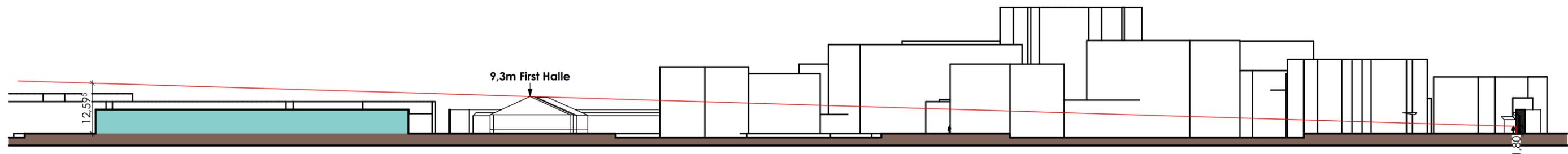
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:50	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

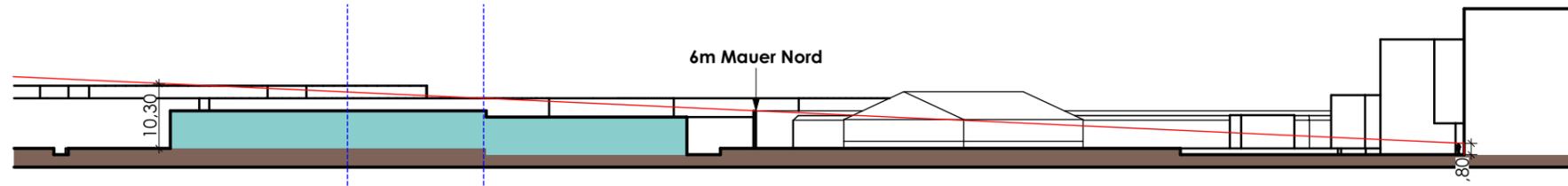
Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln



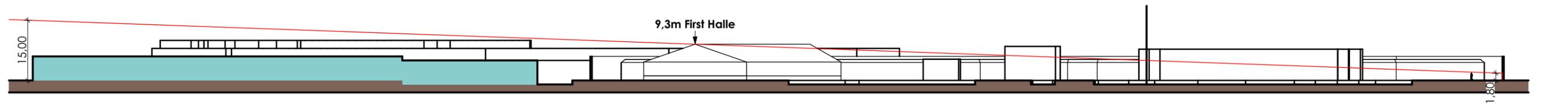
Z1 Schnitt Einblick Hof West 1:1000



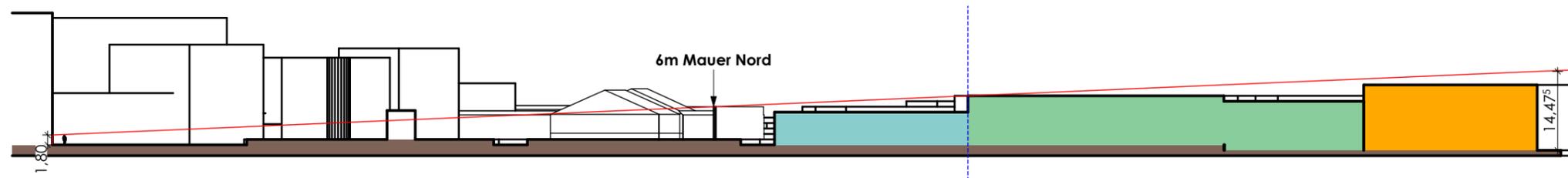
Z3 Schnitt Einblick bis Südturm 1:1000



Z4 Schnitt Einblick Hof Nord 1:1000



Z5 Schnitt Einblick bis Mauer Ost 1:1000



Z7 Schnitt Einblick Hof Ost 1:1000

**Legende:**

Ausgangsgrundlage: Aufnahme letzter Schnittpunkt Gelände (reduziert). Verlängerung bis zum nächsten aufgehenden Bauteil, Referenzhöhe 1,80m Annahme Durchschnittsmensch, Knickpunkt Linie Mauer, Sicherheitszaun oder Dachkante.

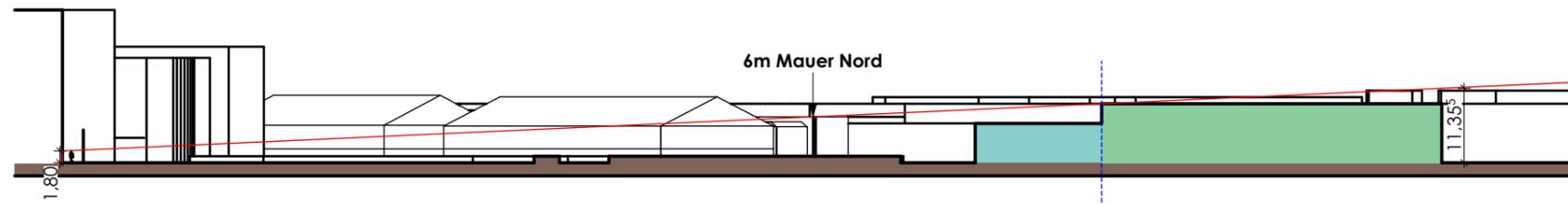
- Sichthöhe ab ca. 3 Meter**
- Sichthöhe ab ca. 6 Meter**
- Sichthöhe ab ca. 9 Meter**
- Sichthöhe ab ca. 12 Meter**

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

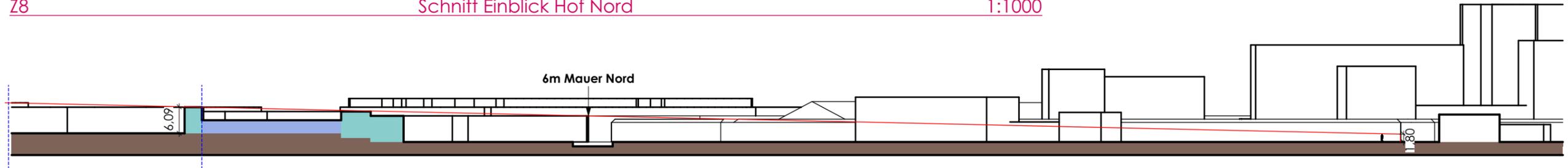
**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail: Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

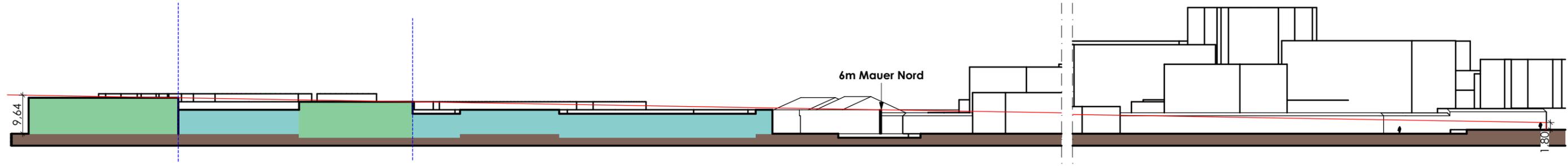
<b>PL.08</b>		<b>Schnitte Sichthöhen Z1-Z7</b>	
Z1, Z3, Z4, Z5, Z7 Schnitt Einblick Hof West, Schnitt Einblick bis Südturm, Schnitt Einblick Hof Nord, Schnitt Einblick bis Mauer Ost, Sc			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



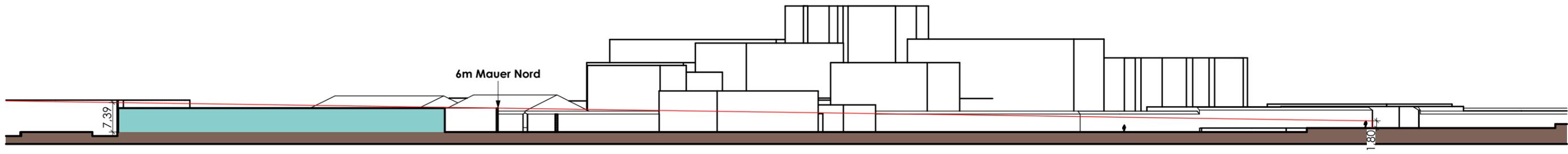
Z8 Schnitt Einblick Hof Nord 1:1000



Z9 Schnitt Einblick Schlosserei 1:1000



Z10-1 Einblick Werkhalle III (1) 1:1000



Z10-2 Einblick Werkhalle III (2) 1:1000

**Legende:**

Ausgangsgrundlage: Aufnahme letzter Schnittpunkt Gelände (reduziert). Verlängerung bis zum nächsten aufgehenden Bauteil, Referenzhöhe 1,80m Annahme Durchschnittsmensch, Knickpunkt Linie Mauer, Sicherheitszaun oder Dachkante.

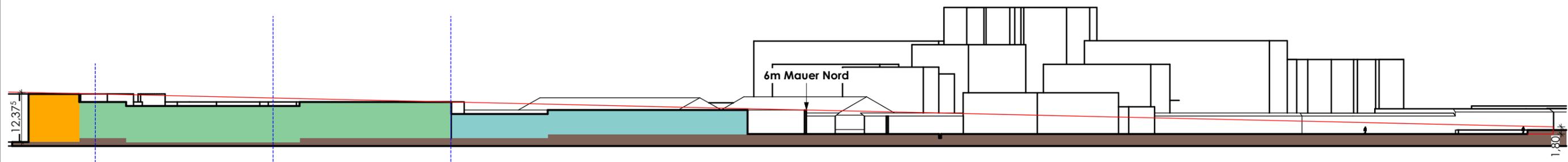
- Sichthöhe ab ca. 3 Meter
- Sichthöhe ab ca. 6 Meter
- Sichthöhe ab ca. 9 Meter
- Sichthöhe ab ca. 12 Meter

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

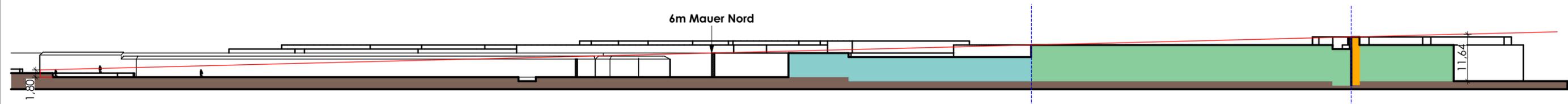
**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

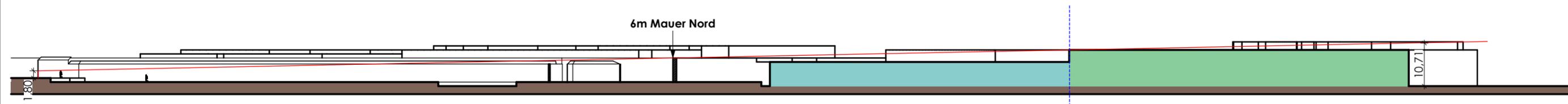
<b>PL.09</b>		<b>Schnitte Sichthöhen Z8-Z10</b>	
Z9, Z10-1, Z10-2, Z8 Schnitt Einblick Schlosserei, Einblick Werkhalle III (1), Einblick Werkhalle III (2), Schnitt Einblick Hof Nord			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



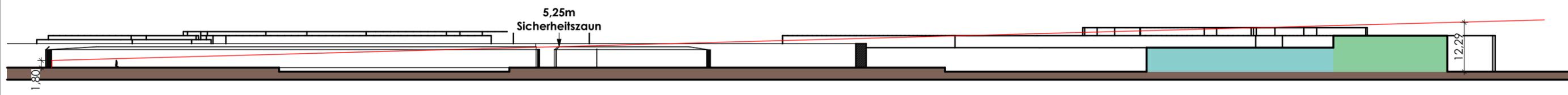
Z11-1 Einblick Sportplatz Südwest (1) 1:1000



Z11-2 Einblick Sportplatz Südwest (2) 1:1000



Z12 Einblick Sportplatz West 1:1000



Z13 Einblick Sportplatz Nord 1:1000

**Legende:**

Ausgangsgrundlage: Aufnahme letzter Schnittpunkt Gelände (reduziert). Verlängerung bis zum nächsten aufgehenden Bauteil, Referenzhöhe 1,80m Annahme Durchschnittsmensch, Knickpunkt Linie Mauer, Sicherheitszaun oder Dachkante.

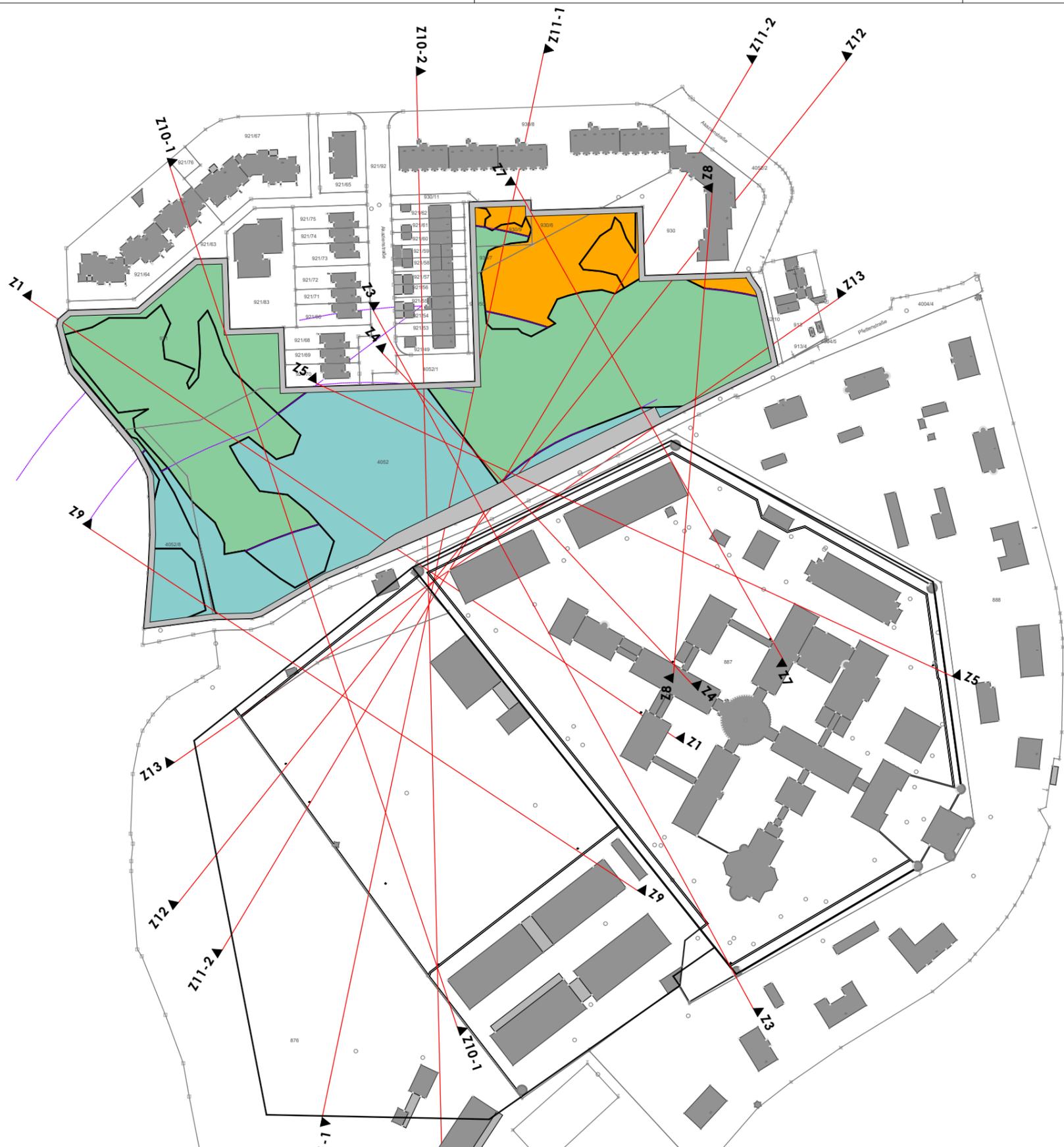
- Sichthöhe ab ca. 3 Meter
- Sichthöhe ab ca. 6 Meter
- Sichthöhe ab ca. 9 Meter
- Sichthöhe ab ca. 12 Meter

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

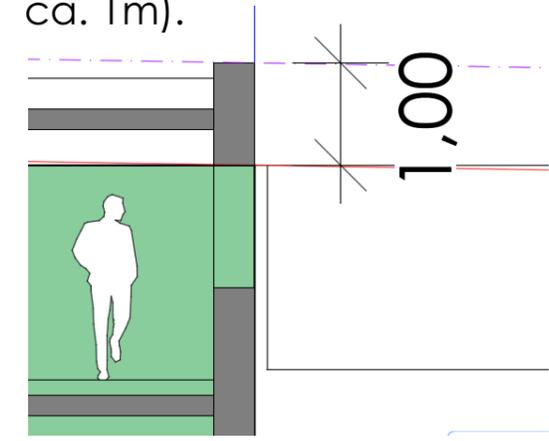
<b>PL.10</b>		<b>Schnitte Sichthöhen Z11- Z13</b>	
Z11-2, Z12, Z13, Z11-1 Einblick Sportplatz Südwest (2), Einblick Sportplatz West, Einblick Sportplatz Nord, Einblick Sportplatz Südwest			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



**Legende:**

- Keine Bebauung**
- Gebäudehöhen bis ca. 6 m**
- Gebäudehöhen bis ca. 9 m**
- Gebäudehöhen bis ca. 12 m**

**Ausgangslage:**  
 Auf dem Wettbewerbsgebiet sind anhängig von der Geländehöhe und des Einblickwinkels in die JVA aktuell Bereiche mit **ca. 6m bis ca. 12m Höhenentwicklung auf Basis der Gebäudehöhe** möglich, bei denen kein Einblick auf die Insassen der JVA besteht.  
 Die Höhenangaben der nebenstehenden Bereiche entsprechen **Gebäudehöhen** unter der Annahme, dass von dem letzten Sichtpunkt bis Oberkante Gebäude **1m** Höhe besteht (beispielsweise Aufbau Flachdach, Sturz, Deckenkonstruktion und Dachaufbau ca. 1m).



**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

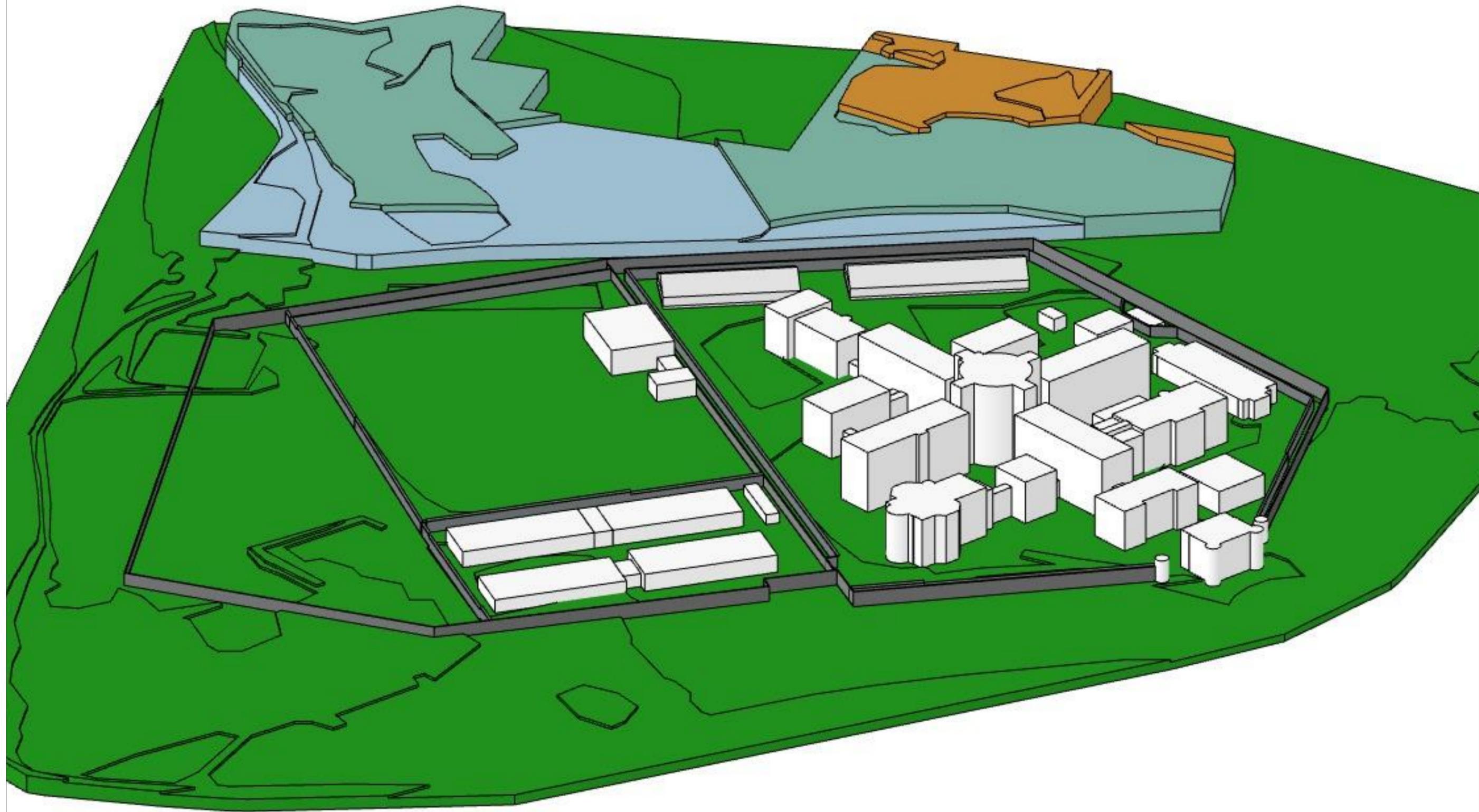
**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.11**

**Gebäudehöhen**

0. Gebäudehöhen			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:2500	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe\IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



**BAUVORHABEN:**

Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**

Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**

minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.12**

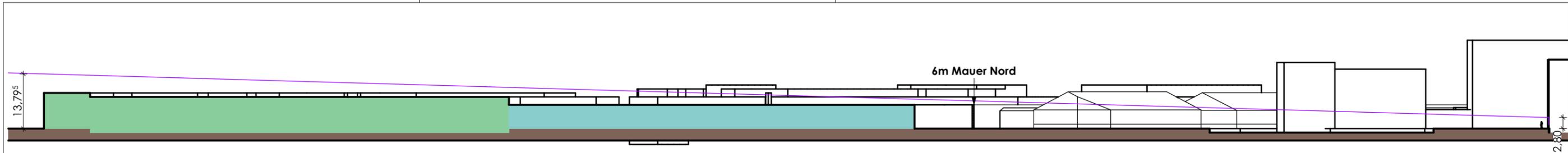
**Axonometrie  
 Gebäudehöhen**

02 Axonometrie Gebäudehöhe

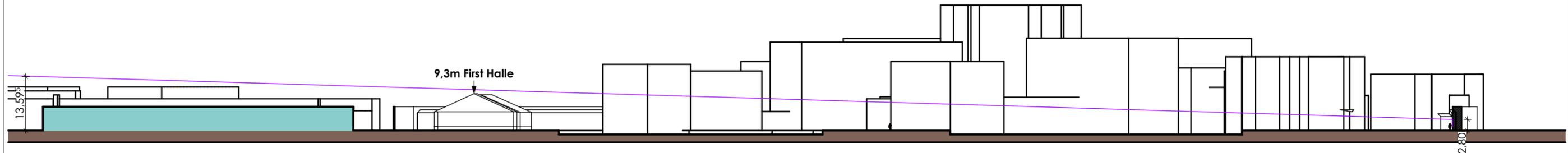
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:50	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

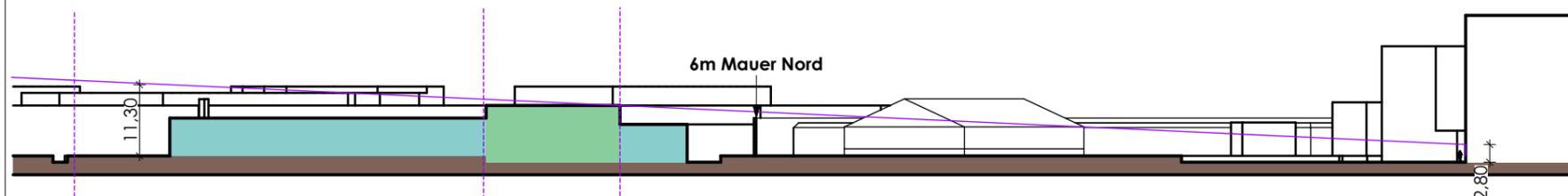
Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln



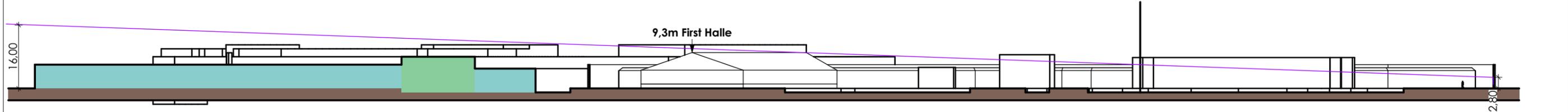
Z1 Schnitt Einblick Hof West 1:1000



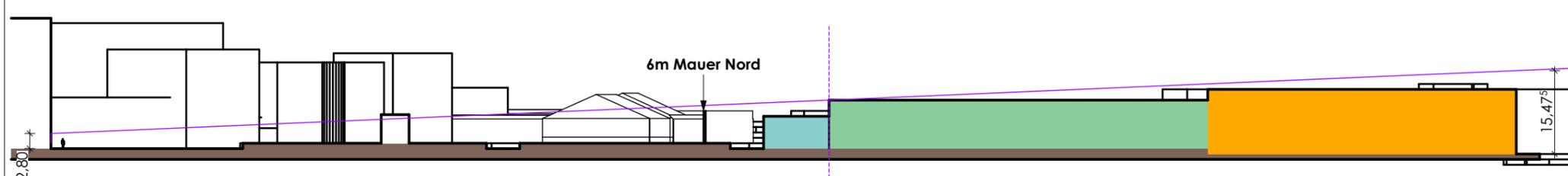
Z3 Schnitt Einblick bis Südturm 1:1000



Z4 Schnitt Einblick Hof Nord 1:1000



Z5 Schnitt Einblick bis Mauer Ost 1:1000



Z7 Schnitt Einblick Hof Ost 1:1000

**Legende:**

Ausgangsgrundlage: Aufnahme letzter Schnittpunkt Gelände (reduziert). Verlängerung bis zum nächsten aufgehenden Bauteil, Referenzhöhe 1,80m Annahme Durchschnittsmensch **+1m wegen Annahme Gebäudehöhe**, Knickpunkt Linie Mauer, Sicherheitszaun oder Dachkante.

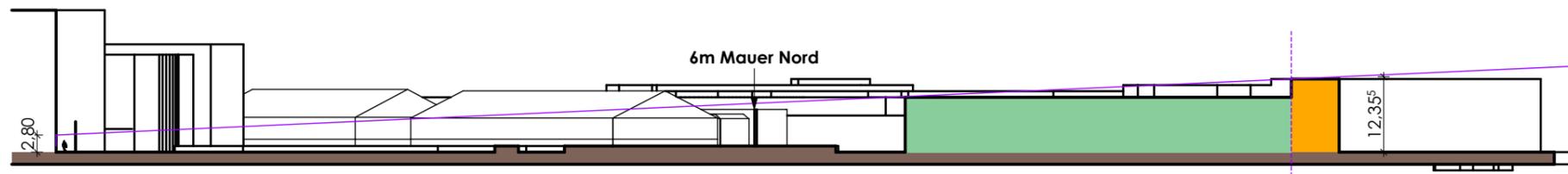
- Gebäudehöhen bis ca. 6 Meter
- Gebäudehöhen bis ca. 9 Meter
- Gebäudehöhen bis ca. 12 Meter

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

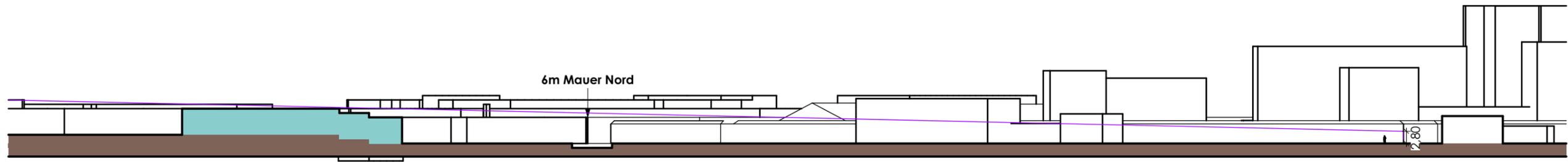
**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail: Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

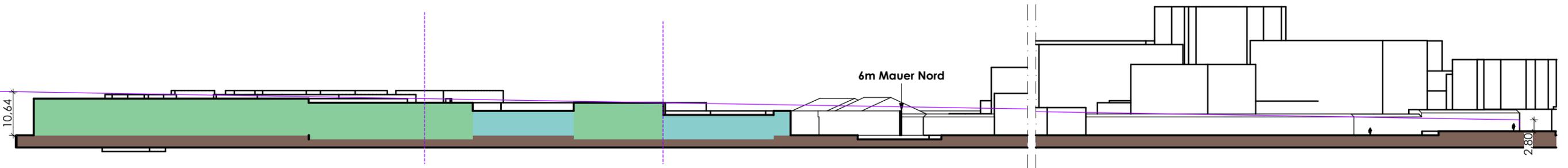
PL.13		Schnitte Gebäudehöhen Z1-Z7	
Z1, Z3, Z4, Z5, Z7 Schnitt Einblick Hof West, Schnitt Einblick bis Südturm, Schnitt Einblick Hof Nord, Schnitt Einblick bis Mauer Ost, Sc			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



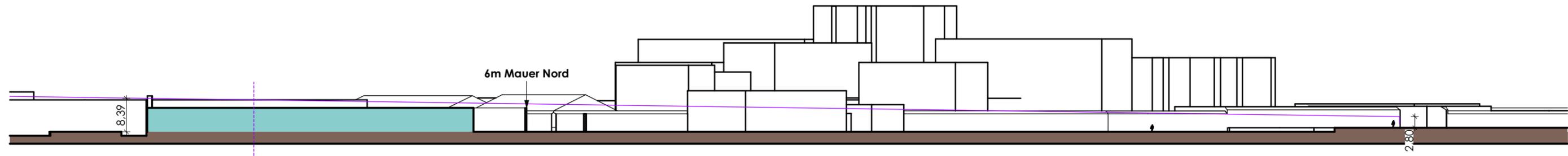
Z8 Schnitt Einblick Hof Nord 1:1000



Z9 Schnitt Einblick Schlosserei 1:1000



Z10-1 Einblick Werkhalle III (1) 1:1000



Z10-2 Einblick Werkhalle III (2) 1:1000

### Legende:

Ausgangsgrundlage: Aufnahme letzter Schnittpunkt Gelände (reduziert). Verlängerung bis zum nächsten aufgehenden Bauteil, Referenzhöhe 1,80m Annahme Durchschnittsmensch **+1m wegen Annahme Gebäudehöhe**, Knickpunkt Linie Mauer, Sicherheitszaun oder Dachkante.

- Gebäudehöhen bis ca. 6 Meter
- Gebäudehöhen bis ca. 9 Meter
- Gebäudehöhen bis ca. 12 Meter

**BAUVORHABEN:**  
Winkelbetrachtungsstudie  
Pfettenstraße 2023  
Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
930/7, 4052, 4052/8  
Gemarkung Landsberg am Lech;  
Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
Atiqullah Fajaz  
Immobilien Freistaat Bayern  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Tel: 089 2190-3704  
E-Mail:  
Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
minga architekten GmbH  
Richard-Wagner-Straße 7  
80333 München  
Tel: +49 89 588 088 650  
E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.14**

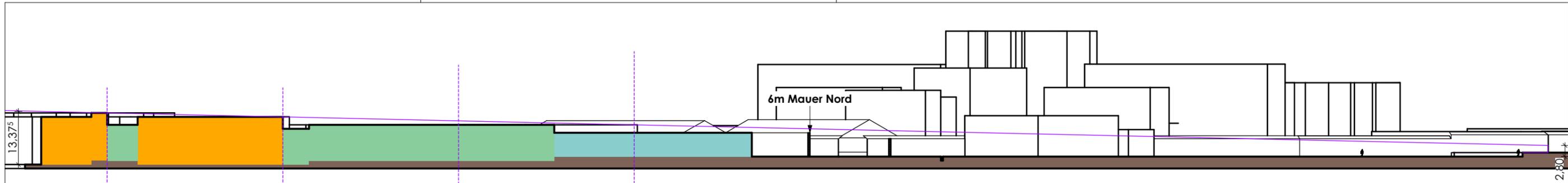
**Schnitte Gebäudehöhen  
Z8-Z10**

Z9, Z10-1, Z10-2, Z8 Schnitt Einblick Schlosserei, Einblick Werkhalle III (1), Einblick Werkhalle III (2), Schnitt Einblick Hof Nord

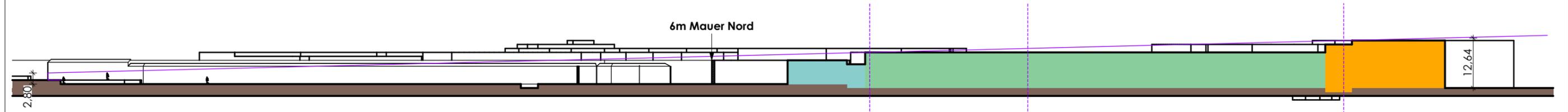
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer

Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln

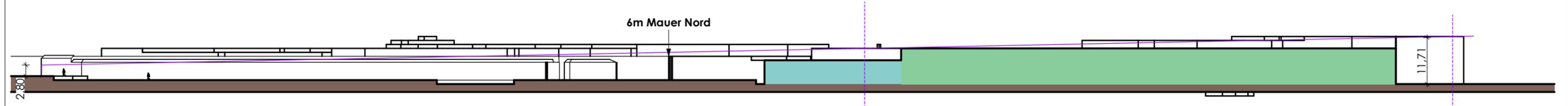
Pfad: \\minga\_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln



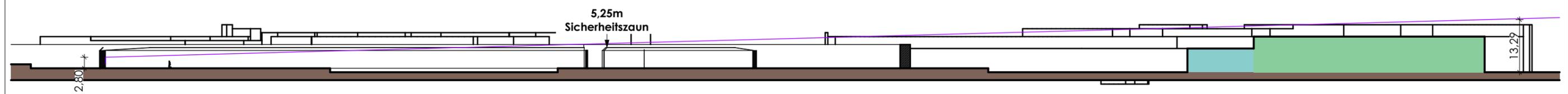
Z11-1 Einblick Sportplatz Südwest (1) 1:1000



Z11-2 Einblick Sportplatz Südwest (2) 1:1000



Z12 Einblick Sportplatz West 1:1000



Z13 Einblick Sportplatz Nord 1:1000

**Legende:**

Ausgangsgrundlage: Aufnahme letzter Schnittpunkt Gelände (reduziert). Verlängerung bis zum nächsten aufgehenden Bauteil, Referenzhöhe 1,80m Annahme Durchschnittsmensch +1m **wegen Annahme Gebäudehöhe**, Knickpunkt Linie Mauer, Sicherheitszaun oder Dachkante.

- Gebäudehöhen bis ca. 6 Meter
- Gebäudehöhen bis ca. 9 Meter
- Gebäudehöhen bis ca. 12 Meter

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail: Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

PL.15		Schnitte Gebäudehöhen Z11-Z13	
Z11-2, Z12, Z13, Z11-1 Einblick Sportplatz Südwest (2), Einblick Sportplatz West, Einblick Sportplatz Nord, Einblick Sportplatz Südwest			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1000	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			



## Legende:

**Ausgangslage:**  
 Im mittleren Bereich des Wettbewerbsareals (in Verlängerung der Akazienstraße) sind vor allem durch die Einblickmöglichkeiten gen **Werkhalle und Sportplatz Südwest** (siehe v.a. Schnitte **Z10-2 und Z11-1**) aktuell **Gebäudehöhen** bis ca. 6 m möglich.

Jedoch kann in Aussicht gestellt werden, dass durch **Geländemodellierung bzw. Absenken neuer Gebäude** in das Terrain um **ca. 0,5 - 1,5m** innerhalb des nebenstehend rot markierten Bereiches auch dort **Gebäudehöhen bis zu 9 m** ermöglicht werden können.

Das konkrete Maß der Fläche ist abhängig von der neu geplanten Bebauung, die erforderliche Absenkung ist **je nach Positionierung** innerhalb der Fläche zu ermitteln.

Wir empfehlen nach Konzipierung der gewünschten Baukörper auf dem Grundstück hinsichtlich der Einblicksituation eine **spezifische Überprüfung und Optimierung** der Gebäudehöhen und der Geländemodellierung vorzunehmen.

**BAUVORHABEN:**  
 Winkelbetrachtungsstudie  
 Pfettenstraße 2023  
 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6,  
 930/7, 4052, 4052/8  
 Gemarkung Landsberg am Lech;  
 Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
 Atiqullah Fajaz  
 Immobilien Freistaat Bayern  
 Wagnmüllerstraße 20  
 80538 München  
 Tel: 089 2190-3704  
 E-Mail:  
 Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de

**PLANUNG DURCH:**  
 minga architekten GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 7  
 80333 München  
 Tel: +49 89 588 088 650  
 E-Mail: info@minga-architekten.de

**PL.16**

## Ausblick Optimierung Gebäudehöhen

0. Optimierung			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
1:1500	420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln			

# Zusammenfassung:

## 1. Zugrunde liegende Unterlagen

Auftragsschreiben Stand 23.12.2022 sowie die bis 15.02.2023 per E-Mail und in Besprechungen abgestimmten Parameter der Studie.  
Neue Außenmauer gemäß Dokument "Lageplan-Aussenmauer-neu.pdf" Stand 02. März 2015  
Lage und Ausführung Sicherheitszäune gemäß Skizzen, Detailplan Schnitt und E-Mail-Abstimmungen Stand 06.02.2023  
Gelände gemäß DGM-Daten im 1m-Raster Vermessungsamt Landsberg am Lech Stand 09.01.2023  
Bestandsgebäude Lage DXF-Daten 2D gemäß Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech Stand 09.01.2023  
Höhenannahmen Gebäude gemäß Vorlagedatei DXF "22-10-21\_Auszug\_Geodaten\_Pfettenstr. nach Vorgabe AG, Dateistand 22.10.2021.

## 2. Gelände

Der tiefste Punkt im betrachteten Bereich liegt nordöstlich im Gelände, der höchste Punkte südwestlich außerhalb des Wettbewerbsgebietes. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes hat das Gelände insgesamt eine Höhenentwicklung bis zu ca. 4m.  
Zur Vereinfachung des Einbezugs der Geländeentwicklung wurde im Zuge der Winkelbetrachtungsstudie der komplexe Geländeverlauf in 1m Höhenlinien bzw. in 1m Stufen reduziert.

## 3. Abstandsflächen

Annahme 3m Mindestabstand laut Bauordnung (Bayern BayBO §6). Die Wohnbebauung soll mit einem Abstand von 20m zu der nördlichen Mauer des JVA-Areals erfolgen laut Schreiben Angebotsanfrage Auftraggeber. Es muss ein Bereich von 15 m von der Anstaltsmauer „grundsätzlich frei“ bleiben. Nördlich der Pfettenstraße ist eine Bepflanzung mit Büschen oder schlanken Bäumen grundsätzlich vorstellbar.

## 4. Sichthöhen und Gebäudehöhen

Für die Studie wurden die unmittelbaren Sichthöhen ermittelt, also ab welcher Höhe Einblick auf die Insassen der JVA möglich ist. Weiterhin wurden die Höhenangaben möglicher Gebäudehöhen ermittelt unter der Annahme, dass von dem letzten Sichtpunkt bis Oberkante Gebäude 1m Höhe besteht (beispielsweise Aufbau Flachdach, Sturz, Deckenkonstruktion und Dachaufbau ca. 1m). Auf den Dächern dürfen sich dauerhaft keine Personen aufhalten. Vereinzelt Personen auf dem Dach z.B. bei Wartungsarbeiten etc. sind in Abstimmung mit dem AG als irrelevant für die Winkelbetrachtungsstudie eingestuft. Aufgrund der Übersichtlichkeit sind die Gebäudehöhen in Abstufungen von 6 m, 9 m und 12 m angegeben. Im Zuge der genauen Gebäudeplanung können sich evtl. zusätzliche Halbgeschosse bzw. Abtreppungen ergeben.

## 5. Ausblick Kompensationsmaßnahmen

Für die spätere Bebauung ist relevant, dass kein Einblick auf die Insassen der JVA möglich ist. Im Zuge der Entwicklung einer neuen Gebäudekubatur ist es auch denkbar, eine höhere Bebauung vorzuschlagen mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen. Beispiele hierfür könnten sein: zusätzliche Geschosse ohne Südfassade (und damit keine Einblickmöglichkeit in die JVA) oder Einplanung von Sichtschutzelementen (opak oder transluzent). Mit kreativen Entwurfsansätzen sind bzgl. der Höhenentwicklung im Wettbewerbsgebiet auch Lösungsvarianten in Abweichung der gezeigten Zonierung vorstellbar. In diesen Fällen muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen bzgl. der Einsehbarkeit in das Gelände der JVA bei Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Insassen weiterhin erfüllt wird.

## 6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen nach Konzipierung der gewünschten Baukörper auf dem Grundstück hinsichtlich der Einblicksituation eine spezifische Überprüfung und Optimierung der Gebäudehöhen und der Geländemodellierung vorzunehmen.

<b>BAUVORHABEN:</b> Winkelbetrachtungsstudie Pfettenstraße 2023 Grundstücke Fl.Nr. 921, 930/9, 930/6, 930/7, 4052, 4052/8 Gemarkung Landsberg am Lech; Größe Wettbewerbsgebiet ca. 4,2 ha	<b>BEAUFTRAGUNG DURCH:</b> Atiqullah Fajaz Immobilien Freistaat Bayern Wagmüllerstraße 20 80538 München Tel: 089 2190-3704 E-Mail: Atiqullah.Fajaz@immobilien.bayern.de	<b>PLANUNG DURCH:</b> minga architekten GmbH Richard-Wagner-Straße 7 80333 München Tel: +49 89 588 088 650 E-Mail: info@minga-architekten.de	<b>PL.17</b>		<b>Zusammenfassung</b>	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in
			420 x 297 A3	22.02.2023	Alexandra Bayer	
Dateiname: Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln						
Pfad: \\minga_Station\Projekte\57 Pfe IFB\05 Planung Intern\Pfe - Winkelbetrachtungsstudie 2023.pln						