

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 1290  
**Hofgraben**



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Vom Eigentümer des Grundstücks 495 liegt eine Anfrage für die Bebauung des Grundstückes vor. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2001 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 495 einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher bei Berücksichtigung der bisher unverbauten Altstadtssituation eine maßvolle Bebauung ermöglicht.

## 2. Entwicklung

Das Grundstück Flurnummer 495 ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung übernommen.

## 3. Örtliche Lage

Das unbebaute Grundstück liegt im Hofgraben und grenzt unmittelbar südlich an das Altstadtanwesen Alte Bergstraße 494 an. Bisher wurde es als Obst- und Gemüsegarten genutzt.

### 4.1. Planung

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Situierung des Gebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden First und einer zweigeschossigen Bebauung vor.

Die beabsichtigte Bebauung mit lediglich einem Gebäude mit einer Breite von ca. 9 m und einer maximalen Länge von 15,15 m (Erd-, Ober- und Dachgeschoß) bei einer Wandhöhe von 5,50 m und einer Dachneigung von 50° lässt sich städtebaulich vertreten. Das Haus ist auf der asymmetrischen Grundstücksgrenze (Baulinie) im Süden des Grundstücks zu errichten. Die nördliche Bauraumbegrenzung wird durch eine Baugrenze definiert.

Durch die Ost-West-Ausrichtung des Hauses entsteht, als räumlicher Abschluss des Hofgrabens, ein neuer Platz, der durch das neue Gebäude städtebaulich definiert wird. Dieser lebendige und charismatische Teil der Landsberger Altstadt kann durch ein weiteres Gebäude weiter an Attraktivität gewinnen. Um die städtebauliche Situation beizubehalten bzw. zu verbessern sind keine Garagen vorgesehen, sondern vier Stellplätze auf dem östlichen Teil des Grundstücks.

### 4.2. Baubeschreibung

Es ist nur ein alleinstehendes Gebäude zulässig. Das geplante Gebäude muss zwei Vollgeschosse hoch werden. Die maximale Firsthöhe wurde durch den Bauausschuss nach Anregung des Stadtheimatspflegers von 11,70 m auf 10,00 m reduziert. Das Haus ist mit „Biberschwänzen“ als symmetrisches Satteldach in der Neigung von 50° zu decken. Die Firstrichtung des Daches ist entlang der Längsseite des Hauses anzulegen. Es sind nur minimale Dachüberstände gestattet (10 cm am Ortgang, bzw. 25 cm an der Traufe).

### 4.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Der Eingriff in die als Garten genutzte Grundstücksfläche erfordert einen Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Der Ausgleich kann vor Ort auf dem „Baugrundstück“, bzw. dem vorhandenen Garten, der größtenteils bestehen bleibt durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen kompensiert werden.

Am Bestand des Wallnussbaumes wird wegen der zu erwartenden Verschattung nicht festgehalten. Stattdessen ist jedoch an gleicher Stelle ein heimischer Obstbaum zu pflanzen. Die maximal zu überbauende Fläche entspricht der Grundfläche des Gebäudes.

Baugebiet	Neu zu bebauende und zu versiegelnde Fläche [m <sup>2</sup> ]	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	auszugleichende Fläche [m <sup>2</sup> ]
Hofgraben	430	B 1	0,3	129

### 4.4. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Neuen Bergstraße aus über den verkehrsberuhigten Hofgraben.

### 4.5. Altlasten

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 495 sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 4.6. Plangebiet in Zahlen

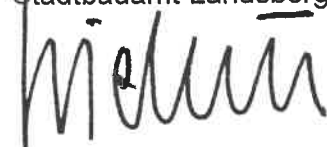
Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 769 m<sup>2</sup>. Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Grundstück 430 m<sup>2</sup>
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt) 308 m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche (rings um den Baum) 31 m<sup>2</sup>

### 5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Das betroffene Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Zeitraum für eine Realisierung der Baumaßnahme ist offen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 02.08.2004



Griebinger  
Baudirektor

aufgestellt: Ref. 441