



BEBAUUNGSPLAN S 55 „Mühlbachgasse“

Stadtrat
26.09.2023

1. Rückblick städtebaulicher Masterplan
2. Grundlagen
3. Bebauungsplanvorentwurf

1. RÜCKBLICK STÄDTEBAULICHER MASTERPLAN

Fortschreibung des städtebaulichen Masterplans

-

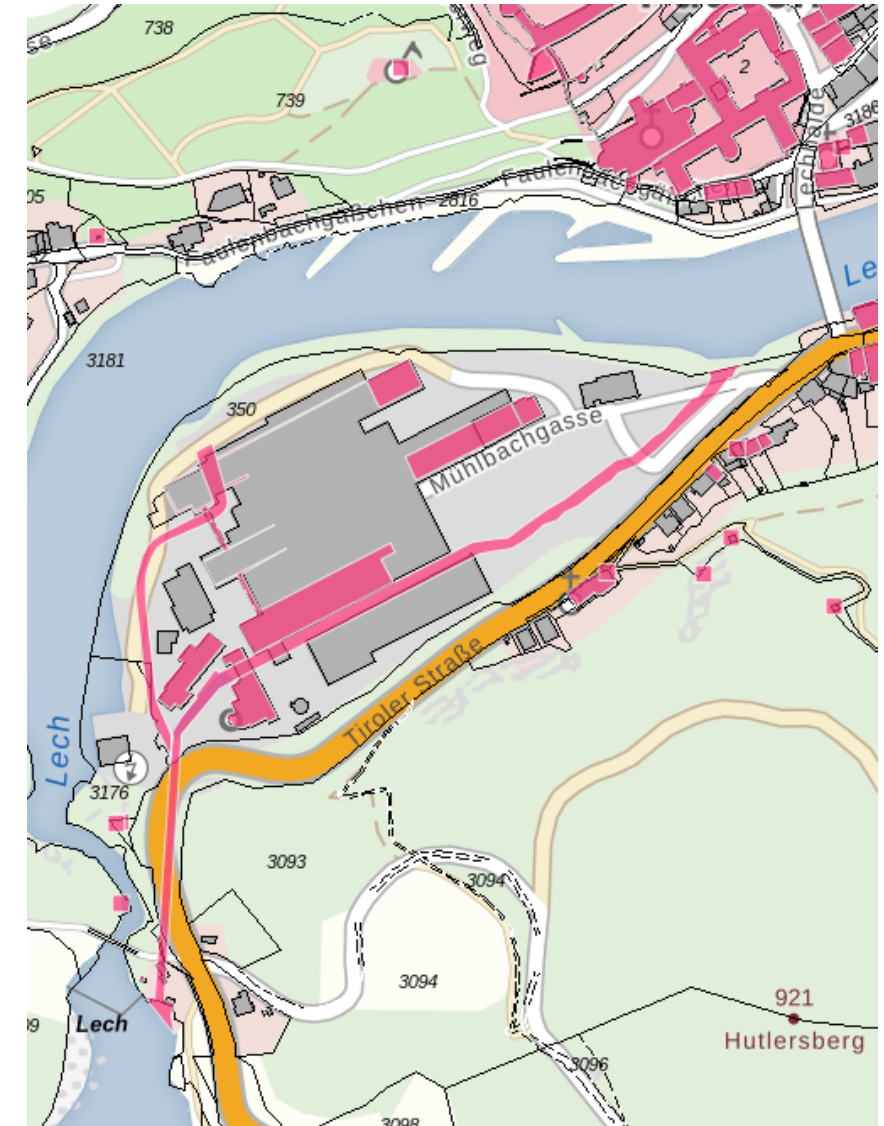
2. GRUNDLAGEN

wirksamer Flächennutzungsplan
>> gewerbliche Bauflächen



Denkmalschutz

- Erhalt der hohen Gestaltungsqualität der Gebäude und Sicherung der Blickbeziehungen
- Rückbau der Zwischenbauten und Stärkung der historischen Zeilenbauten
- historische Aufarbeitung der Geschichte und Würdigung durch Infotafeln an geeigneten Standorten





Luftbild baulicher Bestand



3. BEBAUUNGSPLANVORENTWURF

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB

MU

Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GFZ 3,0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

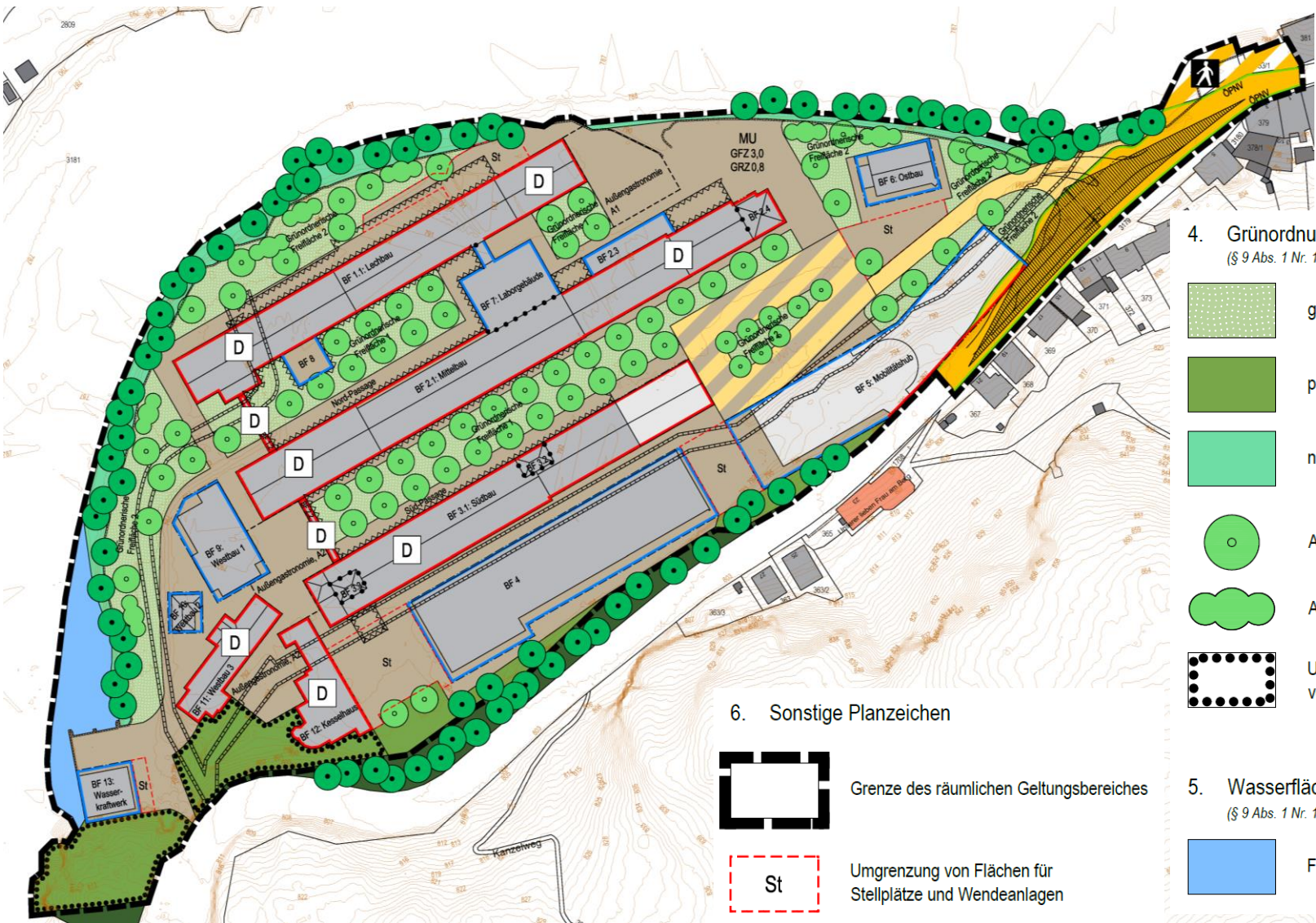
Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

private Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Magnus Platz)



4. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

grünordnerische Freiflächengestaltung

private Grünflächen, Bestand

naturnahe Uferböschung

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

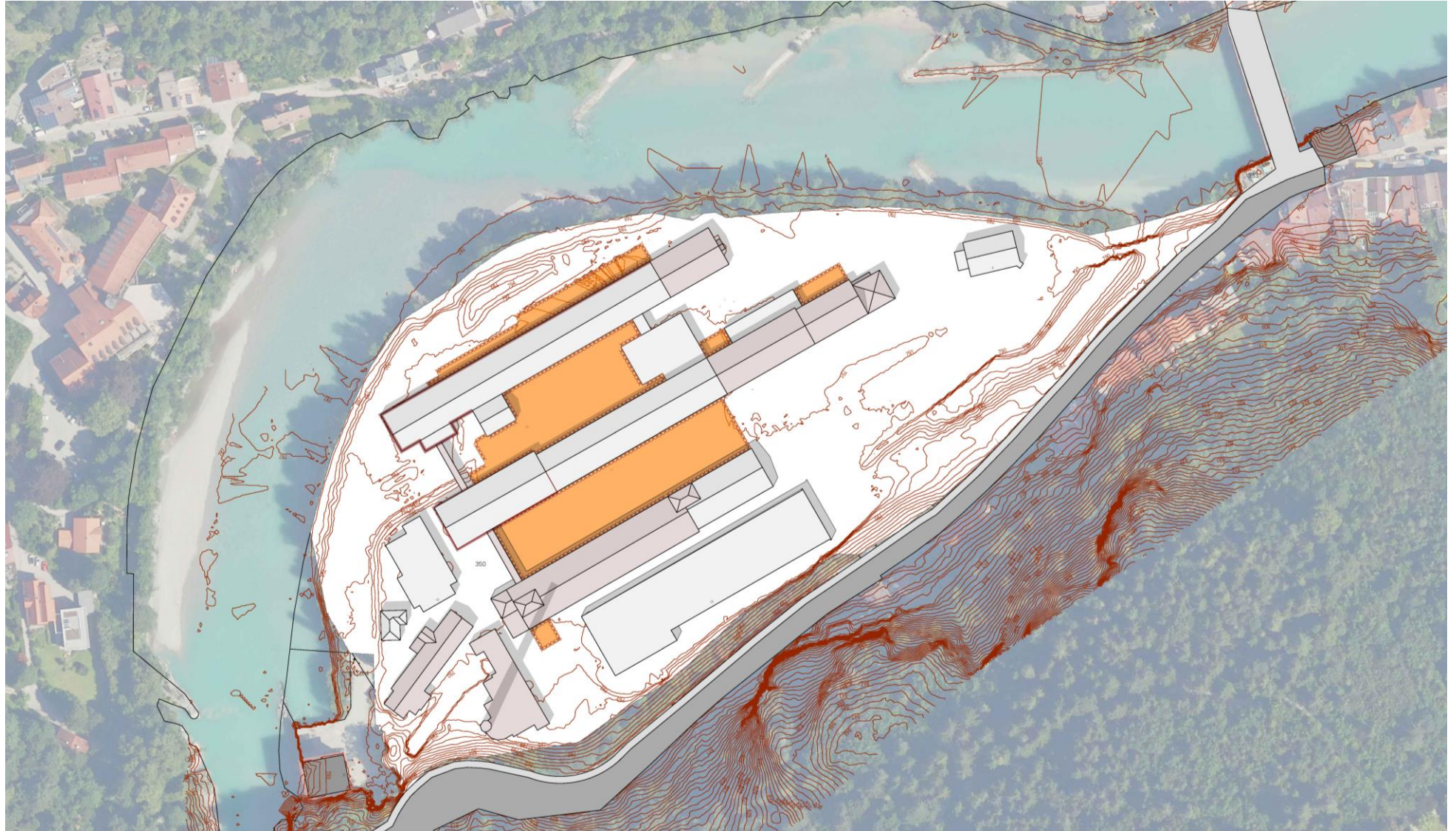
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen

5. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB

Fließgewässer: Lech

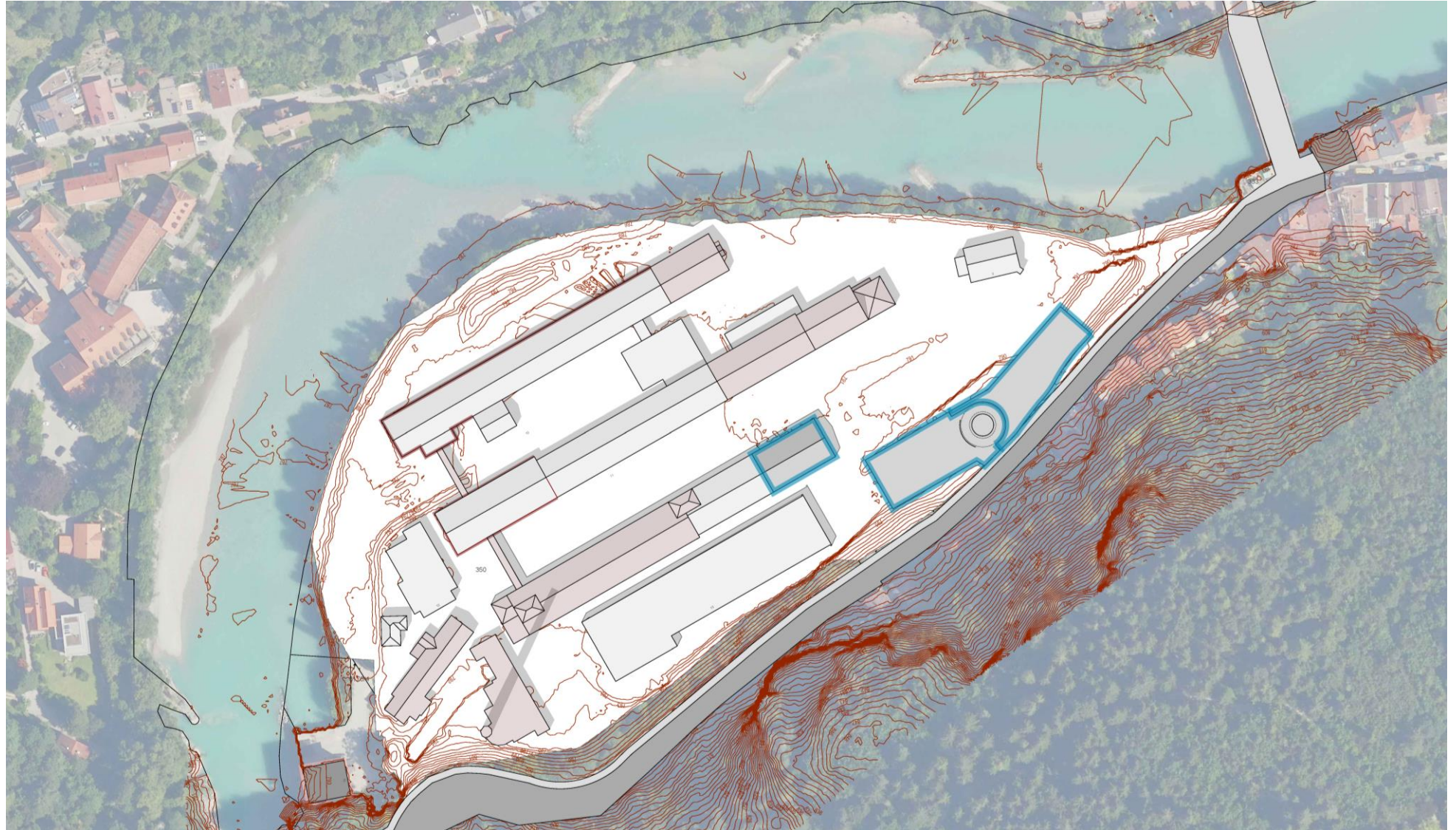
Themenkarte Abbruch



Themenkarte Entsiegelung



Themenkarte Ergänzungs- bebauung



Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet

zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, medizinische und sportliche Zwecke
- Mobilitätshub mit Elektroladeinfrastruktur

ausnahmsweise zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen für fossile Brennstoffe

→ Zulässigkeit einer vitalen Nutzungsmischung mit Steuerungsmöglichkeit des Beherbergungsgewerbes

Maß der baulichen Nutzung

GRZ und GFZ:

Orientierungswerte der BauNVO

Wand und Gesamthöhe

Orientierung an den Bestandsgebäuden bzw. an der B17 beim Mobilitätshub

Bauweise, Grenzabstände	
abweichende Bauweise mit Gebäudelänge > 50 m	u. a. Bestandssicherung der Zeilenbauten
überbaubare Grundstücksflächen	<u>Baulinien</u> : zur Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude und Sicherung der Zeilenbauten <u>Baugrenzen</u> : städtebauliche Ordnung
Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für St.	weitestgehend autofreies Quartier
sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn < 30 m ² und < 3,0 m	<i>Hinweis: Errichtung auch von verfahrensfreien Nebenanlagen kann einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen (Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG)</i>
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit gewisser Flächenbegrenzung zulässig.	
Abstandsflächen durch Baugrenzen und Baulinien sowie Wand- und Gesamthöhen	Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO teilweise bereits im Bestand nicht eingehalten

Verkehrsanlagen

Stellplatzsatzung nicht anzuwenden → Festsetzung je sanierter BGF ein Stellplatz	→ eine unterschiedliche Frequentierung und somit einer Überlagerung der notwendigen Stellplätze
---	--

Hohe Synergieeffekte im Parkraum:

- unterschiedliche Frequentierung und Stellplatzüberlagerung (u. a. Tag-Nacht-Nutzung)
- direkte Anbindung an den ÖPNV
- eingebunden in das Radwegenetz
- fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt
- Änderung des Mobilitätsverhalten

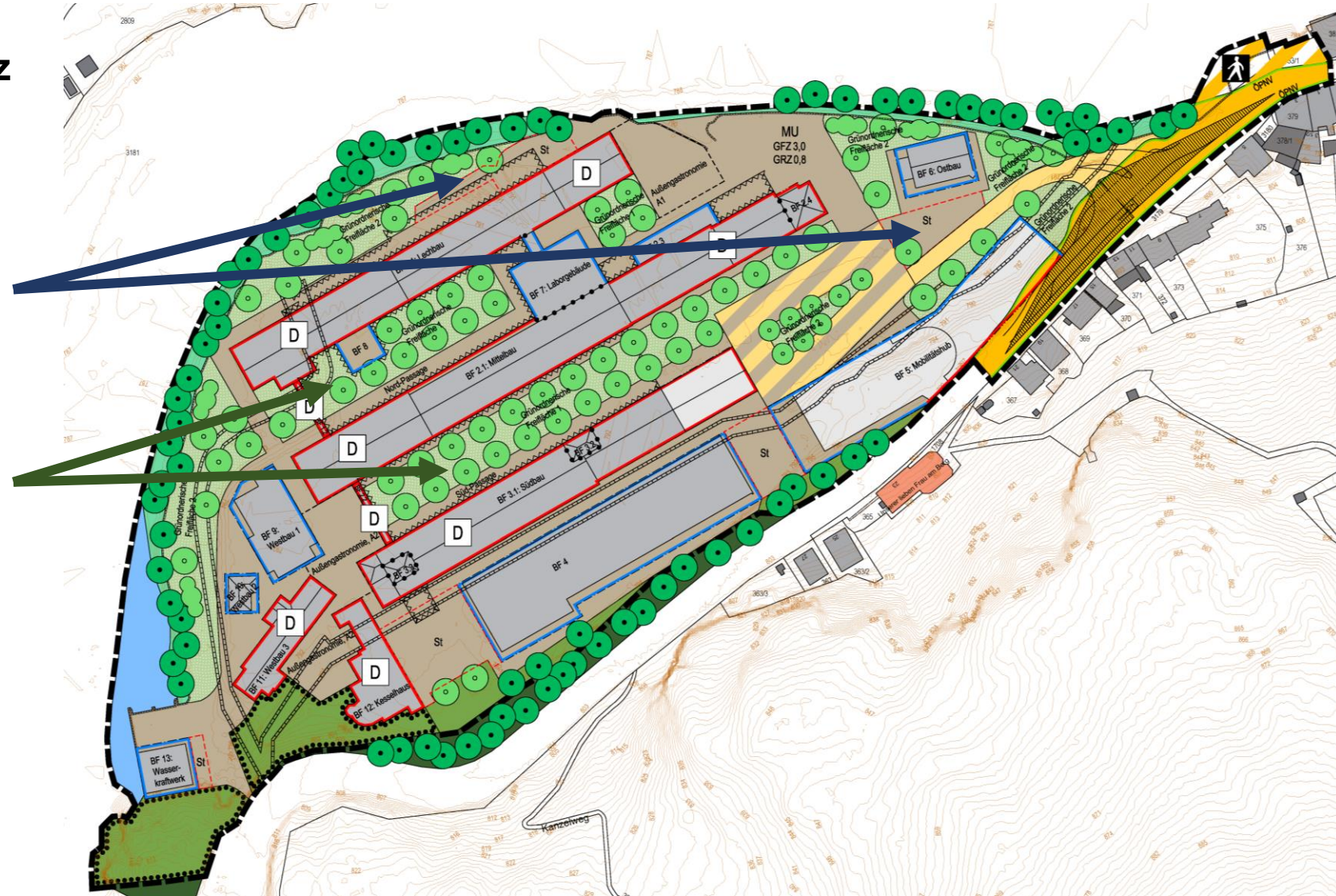
Klima, Grünordnung, Artenschutz

u. a. offene Stellplätze, Hoch-,
Lager und Verkehrsflächen mit
versickerungsfähigen Belägen

u. a. Entsiegelung & Anlage von
Freiflächen mit hoher Biodiversität

Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern sowie extensive
Wiesenflächen und Rasen

vor Sanierung o. Rückbau
Fledermausvorkommen prüfen



Gestaltung und Werbeanlagen

Dachformen

Orientierung an den Bestandsgebäuden und Flachdach beim Mobilitätshub

Werbeanlagen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig

→ nicht zulässig an denkmalgeschützten Gebäuden
→ untergeordnet an allen weiteren Gebäuden

Vielen Dank.
