Gemeinde **Planegg**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 11A-2**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Teiländerung „Wohn- und Geschäftshaus im Bereich Bahnhofstraße/Marktplatz"

Planung
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

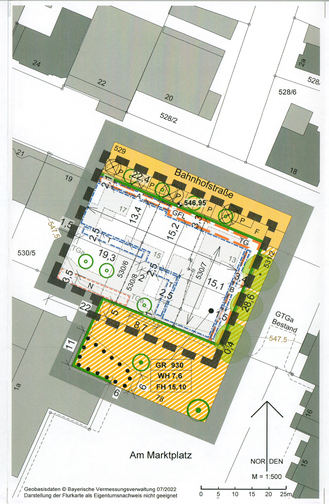
Bearbeitung Pawar, Geiß, Andreassen QS: OP

Aktenzeichen PLA 2-57

Plandatum 17.11.2025 (Satzungsbeschluss)
10.07.2025 (2. Entwurf)
12.12.2024 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Planegg erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9,10, 12 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

3.2 **546,95** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, Angabe in m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)

3.3 **WH 7,6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Im Bereich der Brandwände ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um max. 0,15 m zulässig. Die Wandhöhe kann im Bereich von Zwerchgiebeln mit Dachterrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

3.4 **FH 15,10** maximal zulässige Firsthöhe in Metern
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.5 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,15 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3.6 Abgrabungen unter das Niveau der Bezugshöhe nach A. 3.2 sind nicht zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der westlichen Grundstücksgrenze gilt die geschlossene Bauweise, im Übrigen die offene Bauweise.

4.2 Baugrenze

4.3 **T** Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zulässig.

4.4 **A** Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen ist das Erdgeschoss bis auf eine lichte Höhe von mind. 2,75 m über dem Höhenbezugspunkt als erdgeschossiger Durchgang (Arkade) auszuführen.

4.5 **B** Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen sind Balkone ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

4.6 Durch die nach den Festsetzungen A.4.2 bis A.4.5 sowie A.5.1 bis A.5.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer von Art. 6 BayBO abweichenden Tiefe zulässig sind.

7.4 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Eine Unterbauung durch eine Tiefgarage ist zulässig.

7.5 Innerhalb der Fläche nach A 7.4 sind zulässig:
- Freischankflächen
- Sitzgruppen
- Kinderspielplatz
- Offene Fahrradstellplätze

7.6 GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen

7.7 Für Fußwege und Abstellflächen im Holbereich sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum

8.2 zu erhaltender Baum am Marktplatz

8.3 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

8.4 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.6 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

8.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 0,80 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

8.7.1 Auf unterbauten Flächen muss bei Baumpflanzungen ab 3. Wuchsordnung eine Pflanzgrube mit einer Tiefe von mind. 1,00 m vorgesehen werden.

11.2 In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, zu ermitteln und baulich umzusetzen. Auf Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2 (Überlagerung mehrerer Schallimmissionen) wird hingewiesen.

12 Bemaßung

12.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

3 GTGa Bestand — Gemeinschaftstiefgarage Bestand (GTGa)

4 TGa — Tiefgarage Neu (TGa)

5 530/8 Flurstücksnummer, z.B. 530/8

6 19 bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Nr. 19

7 17 abzubrechende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Nr. 17

8 547,5 Höhenlinie, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 547,5 m ü. NHN

9 P Vorschlag Fläche für Parkierung und Anlieferung

10 zu fällender Baum

11 Auf die Beachtung der 1. Gemeindeverordnung über den Schutz der Bäume der Gemeinde Planegg (Baumschutzverordnung) in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

12 Grünordnung

12.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstrag-schichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten. Außerdem ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

12.2 Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse zu empfehlen.
Die Planung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

1. Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):
   Acer platanoides – Spitz-Ahorn
   (Betula pendula – Sand-Birke)
   Quercus petraea - Trauben-Eiche
   Quercus robur - Stiel-Eiche
   Tilia cordata – Winter-Linde
   Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme

2. Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):
   Acer campestre – Feld-Ahorn
   Alnus incana – Grau-Erle
   Alnus spaethii – Purpur-Erle
   Carpinus betulus – Hainbuche
   Carpinus betulus 'Fastigiata' – Säulen-Hainbuche
   Prunus sylvestris – Wald-Kiefer
   Populus tremula – Zitter-Pappel
   Pyrus pyraster – Wild-Birne
   (Prunus avium - Vogel-Kirsche)
   Quercus robur 'Fastigiata' – Säulen-Eiche
   Salix alba - Silber-Weide
   Sorbus domestica – Speierling

3. Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):
   Acer monospessulanum - Felsen-Ahorn
   Cornus mas – Kornelkirsche
   Malus sylvestris - Wild-Apfel
   Sorbus aria – Mehlbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnittunverträglich!)
   Sorbus torminalis – Elsbeere

4. Sträucher:
   Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
   Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
   Corylus avellana – Haselnuss
   Cornus mas – Kornelkirsche
   Cornus sanguinea – Blut-Hartriegel
   Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
   Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
   Euonymus europaeus – Gewöhnliches Pfaffenhütchen
   Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
   Prunus spinosa – Schlehe
   Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
   Rosa arvensis – Kriech-Rose
   Rosa gallica – Essig-Rose
   Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose
   Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
   Rosa rubiginosa – Wein-Rose
   Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
   Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

5. Klettergehölze:
   Clematis alpina – Alpen-Waldrebe
   Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe
   Hedera helix – Gewöhnlicher Efeu
   Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt
   Rosa arvensis – Kriech-Rose
   Rubus fruticosus – Brombeere

12.3 Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze (gem. LWG-Veröffentlichung (Bayerisches Landesamt für Weinbau und Gartenbau) „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen" – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig" und „giftig" nicht gepflanzt werden.

13 Artenschutz

13.1 Abriss- und Rodungsarbeiten sind möglichst Ende September bis Ende November durchzuführen (Schutz Fledermäuse und Vögel). Außerhalb dieser Zeitspanne ist unmittelbar vor dem Abbruch/ der Rodung durch einen qualifizierten Sachverständigen auch im Nähren Umfeld der Arbeiten zu prüfen, ob Gebäude und Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Ganzjährig ist im Zusammenhang mit Rodungsarbeiten eine Überprüfung von potenziellen Quartieren des Eremiten (Juchtenkäfer) durchzuführen. Über betroffene Arten ist die Untere Naturschutzbehörde vor Durchführung der Abriss- und Rodungsmaßnahmen zu informieren.

13.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

14 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

16 Oberflächenwasserbeseitigung
Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde, ist eine Einleitung über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder –schächte zulässig.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung muss ein ausreichender Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand gewährleistet sein.

17 Niederschlagswasser
Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

18 Überflutungen infolge von Starkregen / Tiefgarage
Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

19 Immissionsschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt abgehalten wird (derzeit: freitags von 7 bis 13 Uhr). Außerdem finden in unregelmäßigen Abständen und unter Einhaltung der genehmigten Betriebszeiten Veranstaltungen statt. Die Nutzungen auf dem Marktplatz sind entsprechend der individuell erteilten Genehmigungen zu dulden.

20 Brandschutz

20.1 Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen gegeben. Die Personenrettung kann in diesen Fällen nur über entsprechende Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr erfolgen.

21 Löschwasserversorgung
Eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 durch den Bauherrn sind sicherzustellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W331 und W405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach einem „Brandschutz- und Rettungswegkonzept" zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der Mindestgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

22 Telekommunikationsleitungen
In das Plangebiet führen vier Hauszuführungen zu den Bestandsgebäuden. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch den Bauherrn können diese Telekommunikationsanlagen fachgerecht entfernt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

23 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom **12.12.2024** die Änderung des Bebauungsplans zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.12.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.12.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.01.2025 bis 24.02.2025** im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

3. Zu dem Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.12.2024** und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.01.2025 bis 24.02.2025** eingeholt.

4. Der ergänzte Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.07.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.07.2025 bis 18.08.2025** erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.

5. Zu dem ergänzten Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.07.2025** wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.07.2025 bis 18.08.2025** erneut eingeholt.

6. Die Gemeinde Planegg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.11.2025** die 2. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom **17.11.2025** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Planegg, den 04. DEZ. 2025
(Siegel) Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Planegg, den 05. DEZ. 2025
(Siegel) Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wurde am 08. DEZ. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Teiländerung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Teiländerung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

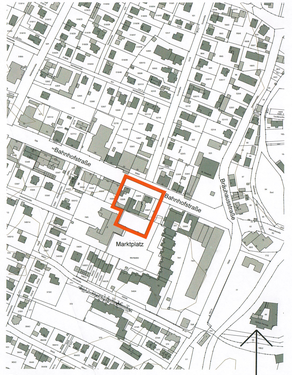
Planegg, den 09. DEZ. 2025
(Siegel) Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Bauplanung nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 04. DEZ. 2025
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Planegg, den 04. DEZ. 2025
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister



Übersicht
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Präambel
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Planegg Mitte i.d.F. vom 30.03.2006 einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 06.11.2008 und den Bebauungsplan „Nördlich der Jahnstraße" einschließlich des Grünordnungsplans i.d.F. vom 19.12.1988.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenund Erschließungsplanes (VEP)

2 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Im Bereich des VEP sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ...0 6. NOV. 2025... verpflichtet hat.

2.1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2025 ist Bestandteil der Satzung.

2.1.3 Im Erdgeschoss ist angrenzend an öffentliche Erschließungsflächen eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2.1.4 Folgende Nutzungsverteilung ist zulässig:
Erdgeschoss: Wohnen, Einzelhandel, Café, Gaststätte, Dienstleistung, Räume für freie Berufe
1. Obergeschoss: Wohnen, Räume für freie Berufe, Büro
Dachgeschoss 1 und 2 Wohnen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 930** zulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 85 m² festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen um 300 m² überschritten werden.

3.1.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.630 m² überschritten werden.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 N Flächen für Nebenanlagen für Müllentsorgung und Fahrräder.

5.2 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,65 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom Höhenbezugspunkt nach A. 3.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

5.3 Für das Vorhaben sind insgesamt 47 Stellplätze nachzuweisen. Mindestens 9 Stellplätze müssen dabei ohne Inanspruchnahme von technischen oder mechanischen Vorrichtungen direkt befahr- und benutzbar sein.

5.4 Offene Fahrradstellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf dem gesamten Baugrundstück sowie auf der Fläche nach A.7.4 zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Abweichend hiervon sind für Nebenanlagen nach A.5.1 Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

6.1.1 festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.1.2 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.

6.1.3 Die in A.3.3 festgesetzte Wandhöhe kann durch transparente Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden.

6.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit oder als Metalldeckung in grau auszuführen.

6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Die unter Punkt A 6.1.3 vorgesehenen transparenten Geländer sind hiervon ausgenommen. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 F öffentliche Verkehrsfläche Fußweg; die Höhenlage muss an die Bestandshöhe des Gehwegs in der Bahnhofstraße anschließen.