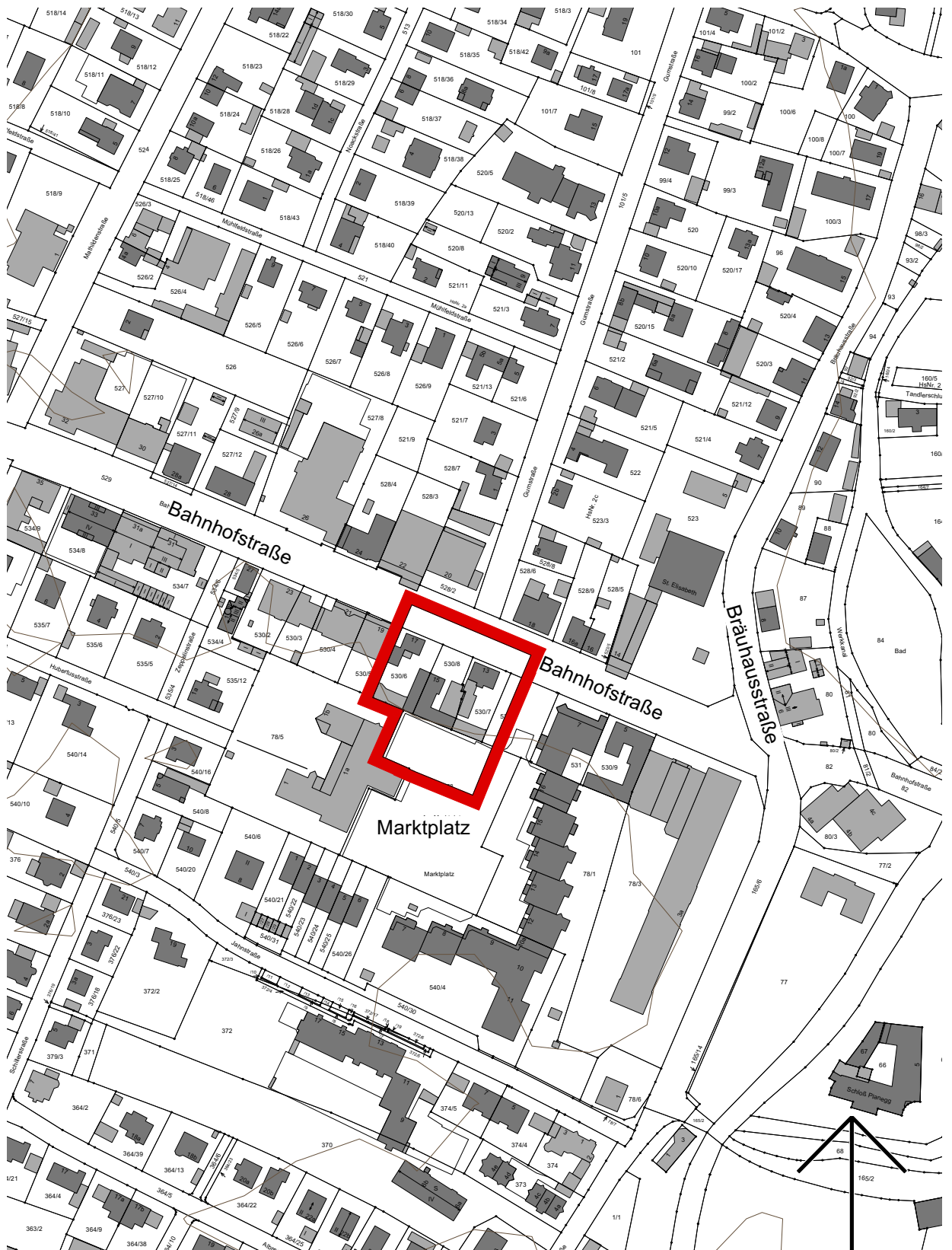


Gemeinde	Planegg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 11A-2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teiländerung „Wohn- und Geschäftshaus im Bereich Bahnhofstraße/Marktplatz“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Pawar, Geßl QS: OP
Aktenzeichen	PLA 2-57
Plandatum	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.

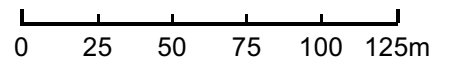


Übersicht

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

NOR DEN

M = 1:2.500

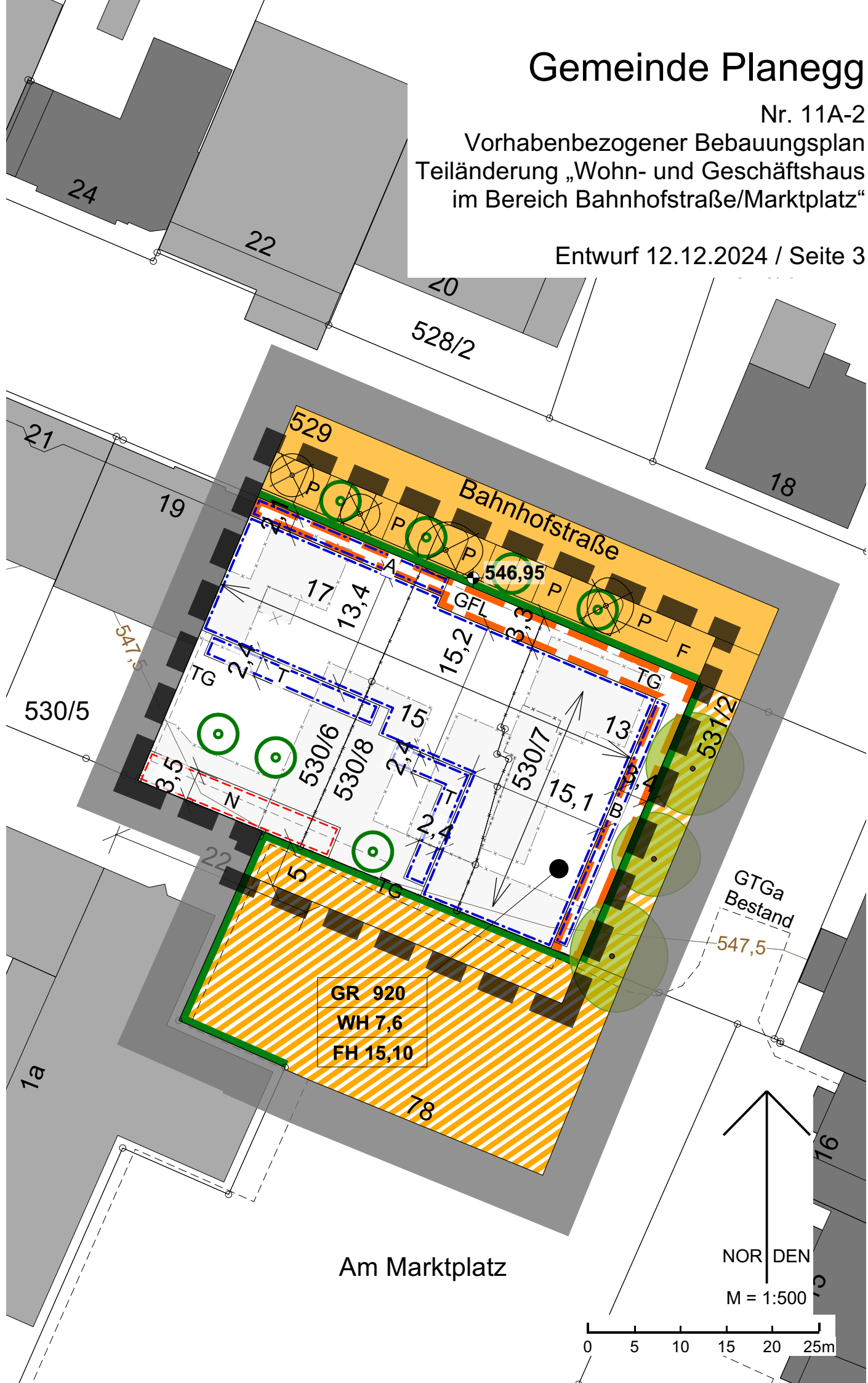


Gemeinde Planegg

Nr. 11A-2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Teiländerung „Wohn- und Geschäftshaus
im Bereich Bahnhofstraße/Marktplatz“

Entwurf 12.12.2024 / Seite 3





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 der 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 Vorhaben- und 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 verpflichtet hat.

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

2.1.3 Folgende Nutzungsverteilung ist zulässig:

Erdgeschoss: Wohnen, Einzelhandel, Café, Gaststätte, Dienstleistung, Räume für freie Berufe

1. Obergeschoss: Wohnen, Räume für freie Berufe, Büro

2. und 3. Obergeschoss: Wohnen



3 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 **GR 920** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 920 m²


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

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen um 310 m² überschritten werden.

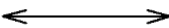
3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.450 m² überschritten werden.

- 3.4  **546,95** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 546,95 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)
- 3.5 **WH 7,6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,6 m
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.
- 3.6 **FH 15,10** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 15,10 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.7 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,15 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.8 Abgrabungen unter das Niveau der Bezugshöhe nach A.3.4 sind nicht zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der westlichen und an der südlichen 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 Festsetzung 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.





5 Stellplätze und Nebenanlagen




- 5.1  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.3.4 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 5.3 Für das Vorhaben sind insgesamt 45 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.3.5 festgesetzten Wandhöhen können 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 Metaldeckung in grau auszuführen.
- 6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  öffentliche Verkehrsfläche Fußweg; die Höhenlage muss an die Bestandshöhe des Gehwegs in der Bahnhofstraße anschließen.
- 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  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen
- 7.7 Für Fußwege und Abstellflächen im Hofbereich sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Grünordnung
- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  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.
- 8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.4 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.6 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Natur- und Artenschutz

9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.


9.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Abweichend hiervon ist zum öffentlichen Marktplatz hin eine geschlossene Mauer bis zu einer max. Höhe von 1 m, gemessen von der Oberkante des Marktplatzgeländes, zulässig.

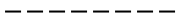
10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  zu entfernende Grundstücksgrenze


3  Gemeinschaftstiefgarage Bestand (GTGa)

4  Tiefgarage Neu (TG)

5  Flurstücksnummer, z.B. 530/8

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

7  abzubrechende Bebauung

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

9  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.
- 12.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| + heimische Obstbaumsorten | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 13 Artenschutz
- 13.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 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 Natriumdampf Lampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse 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 Leuchtgehäuse 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 schadloße 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 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.
- 18 Brandschutz
- 18.1 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.
- 19 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 dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

20 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.

21 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Planegg, Pasinger Straße 8, 82152 Planegg

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBl. 2023 Nr. 539).

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

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Planegg, den

.....
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Die Gemeinde Planegg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 2. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Planegg, den

(Siegel)

.....
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Planegg, den

(Siegel)

.....
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 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

(Siegel)

.....
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister