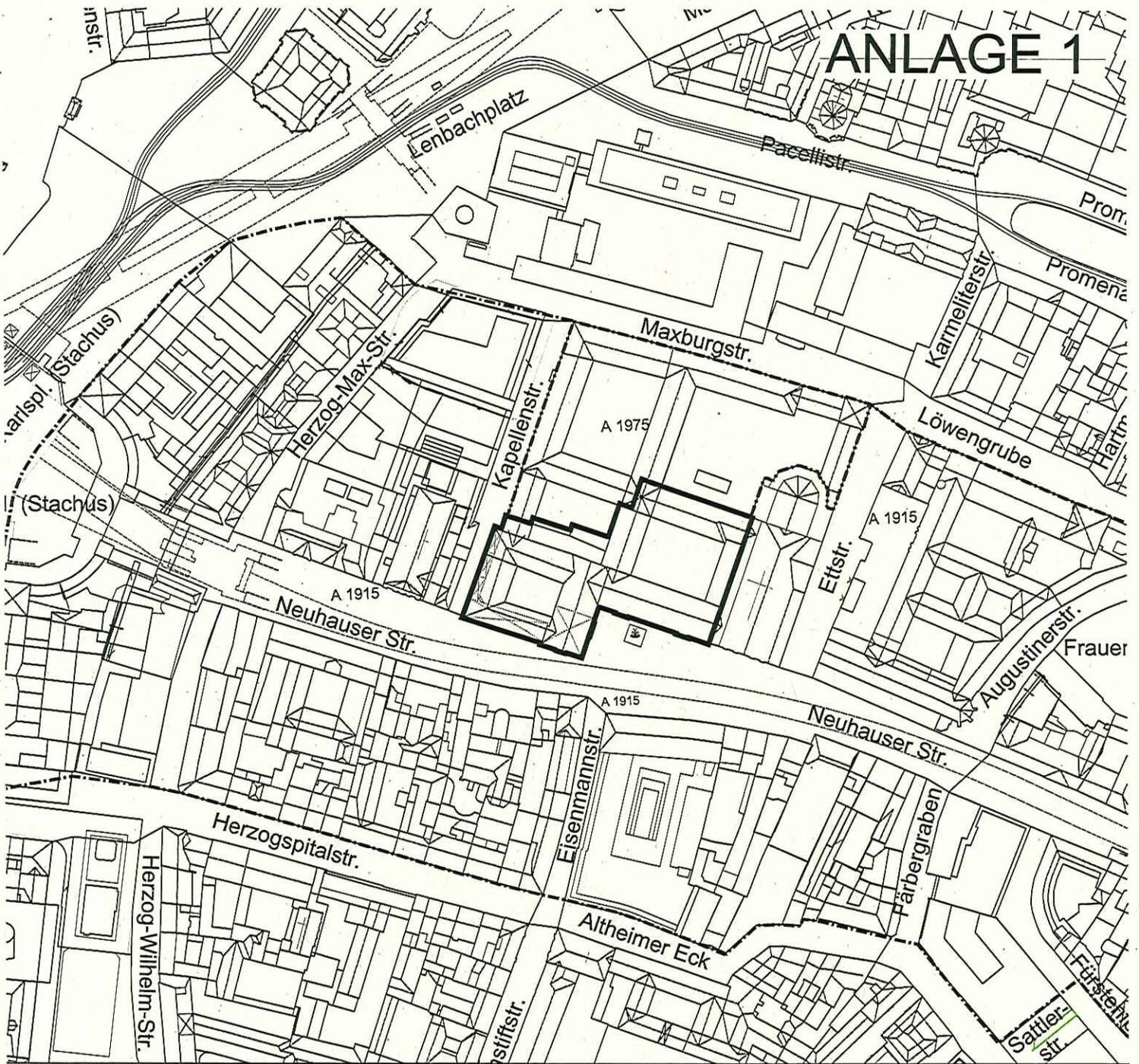


# ANLAGE 1



## LEGENDE :

-  UMGRIFF DES BEB. PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

## ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1975a

### BEREICH:

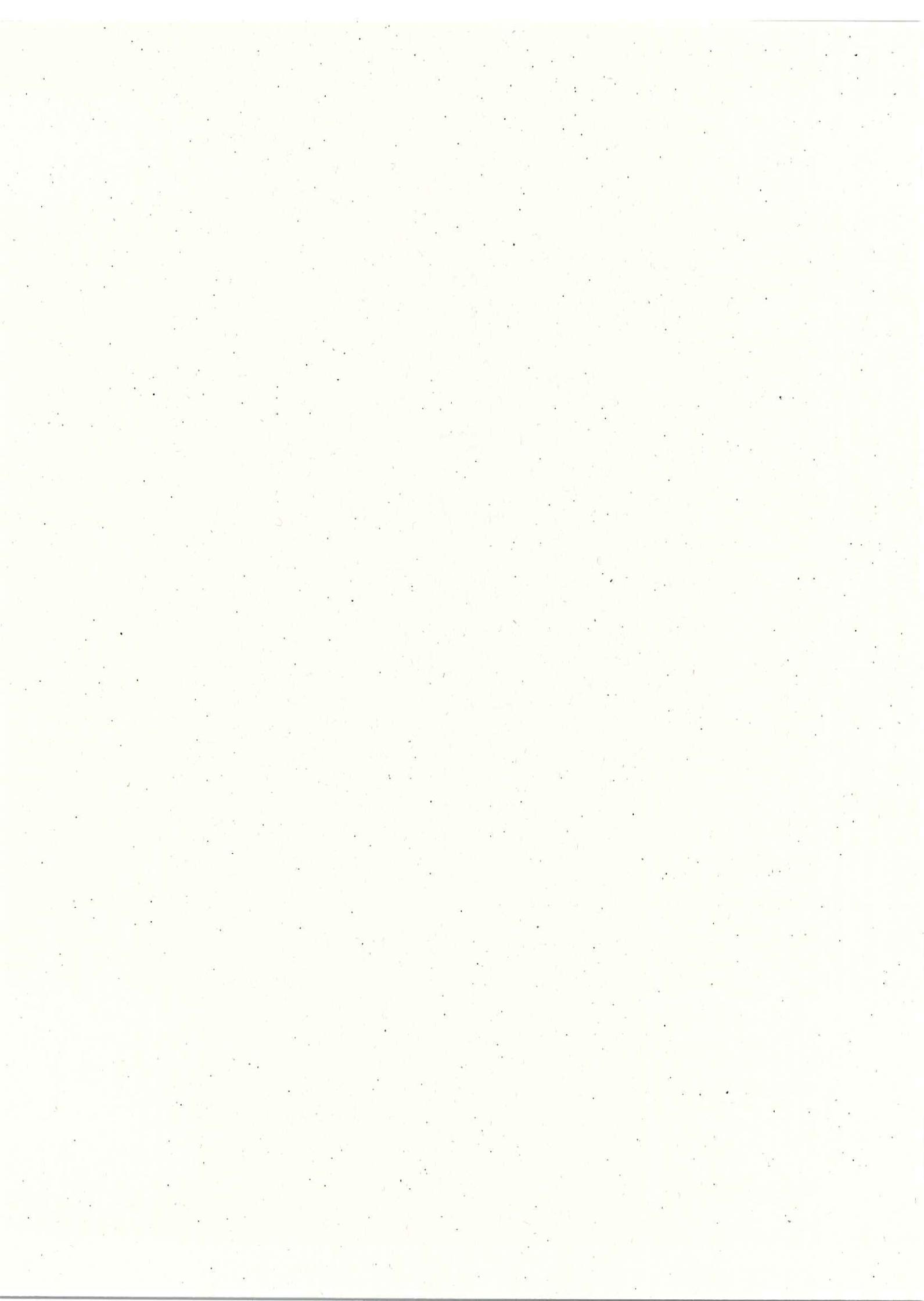
Neuhauser Straße (nördlich),  
Kapellenstraße (östlich)  
- "Alte Akademie"-



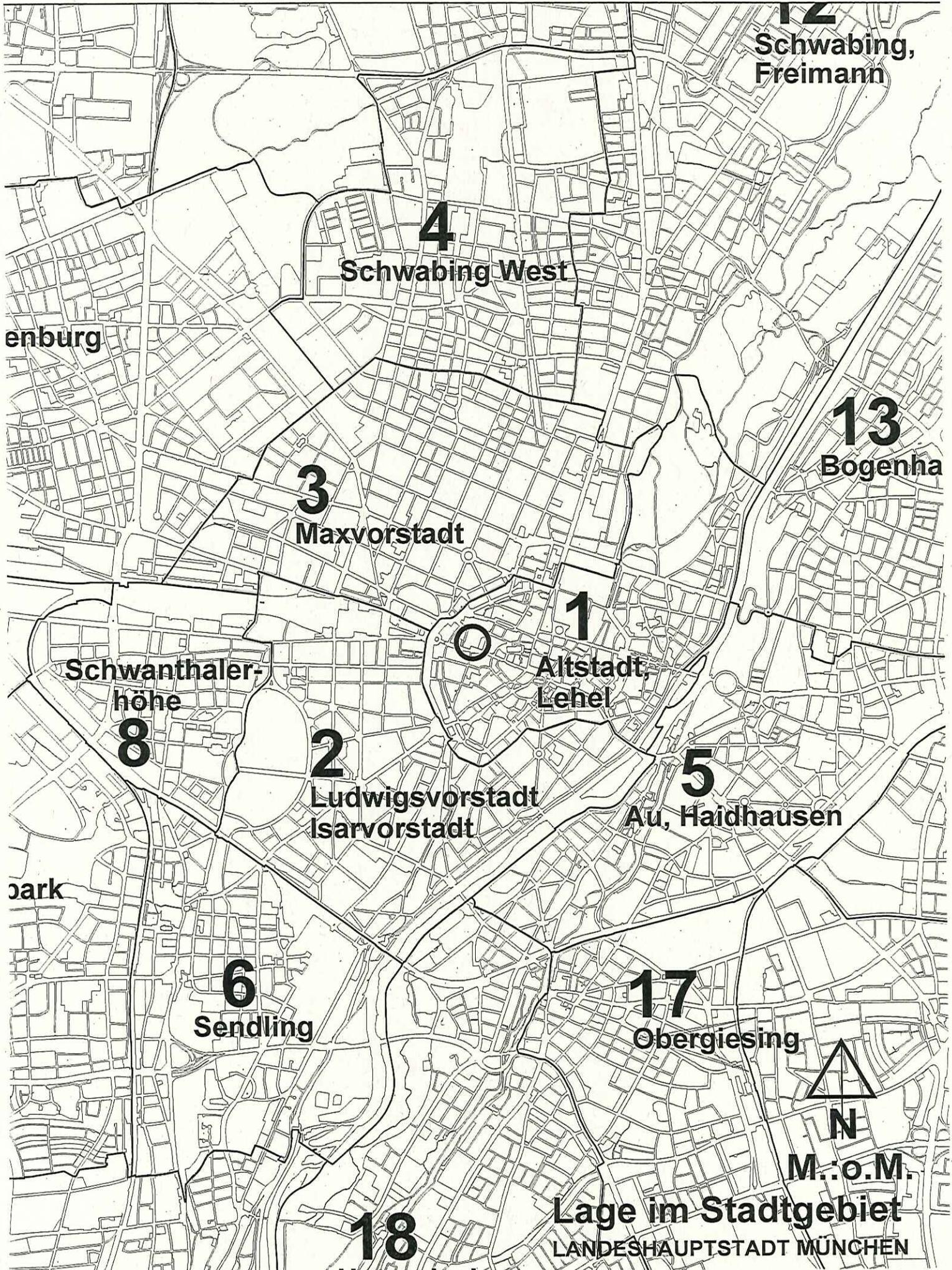
M.: 1:2500



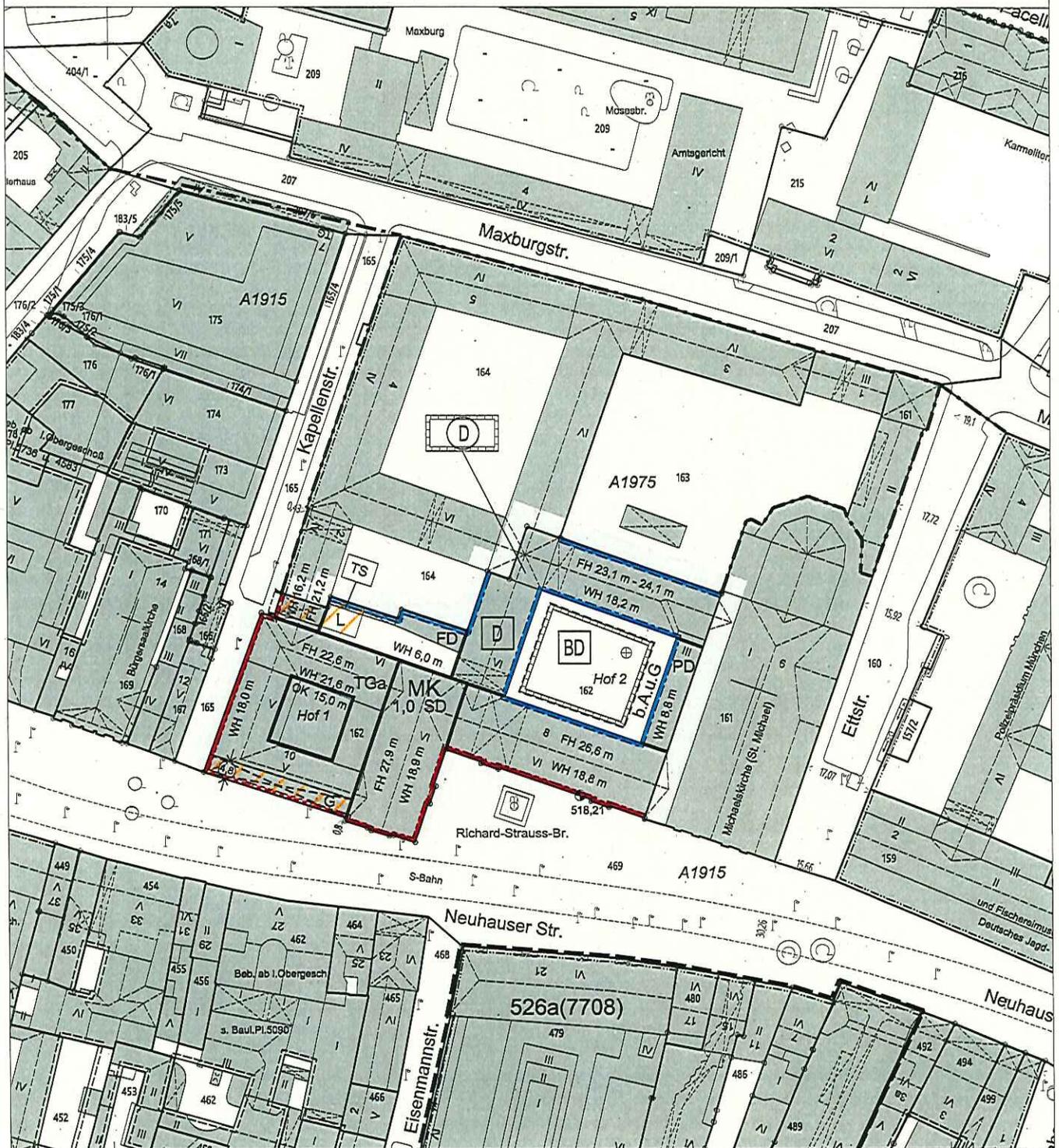
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II/21P  
AM 20.03.2019



ANLAGE 2







## Bebauungsplan Nr. 1975a der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Neuhauser Straße (nördlich),  
Kapellenstraße (östlich)

- „Alte Akademie“ -



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 21P  
HA II / 21V

am 05.04.2019

## Ergänzung zur Zeichenerklärung:

B) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen



Planungsgebiet als Bestandteil der Gesamtanlage, die dem  
Denkmalschutz unterliegt (Ensemble Altstadt München)

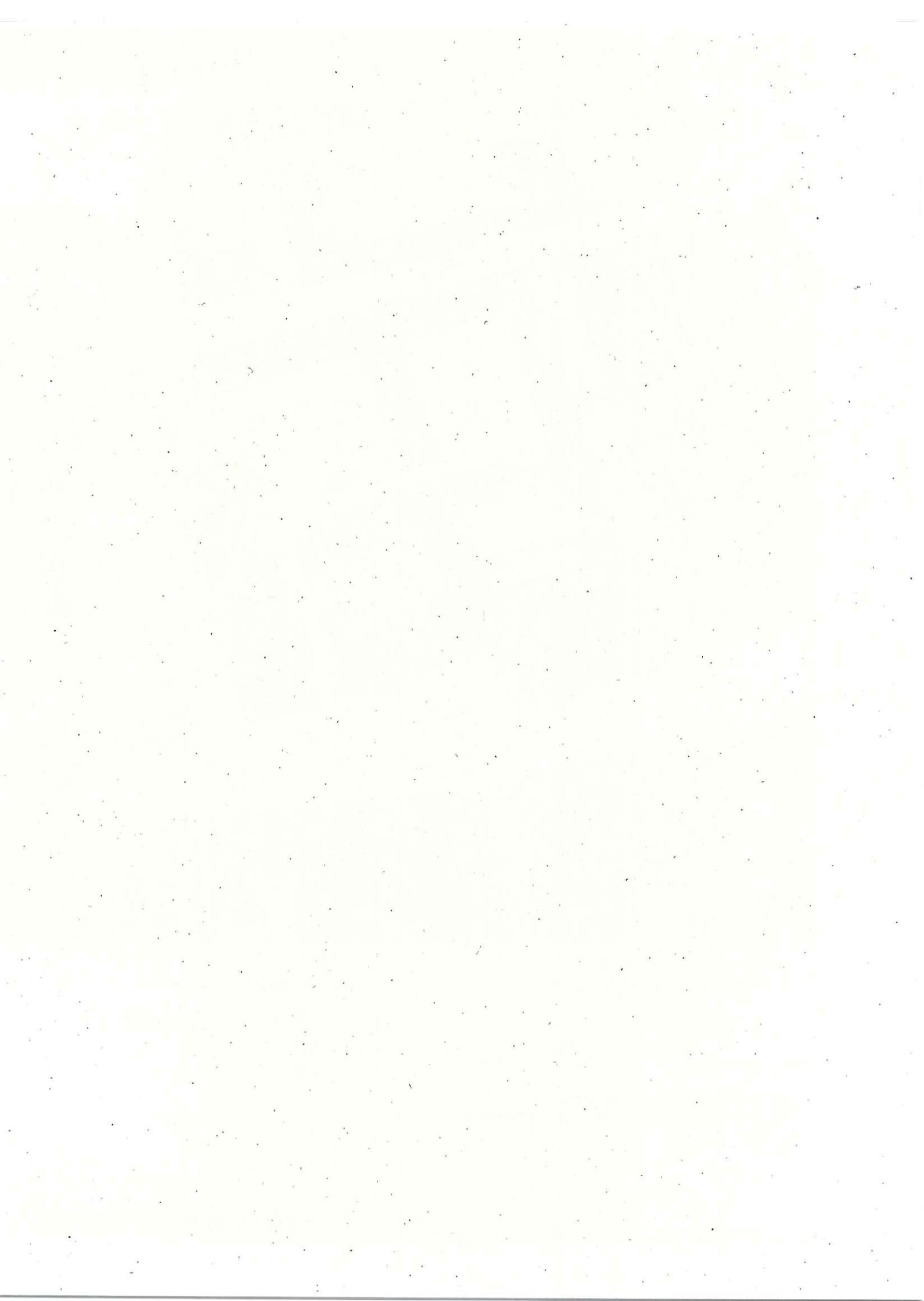


Bodendenkmal



NORD

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



# ANLAGE 4

**Angebot der München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG  
zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 1975a  
Neuhauser Straße (nördlich), Kapellenstraße (östlich) - „Alte Akademie“ -**

**I.  
Vorbemerkung**

Die München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG ist Erbbauberechtigte des Grundstücks Fl.St. 162, Gemarkung Sektion 1 in München. Für dieses Grundstück befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1975a, Neuhauser Straße (nördlich), Kapellenstraße (östlich) - „Alte Akademie“ -, im Folgenden „Bebauungsplan“ genannt, in Aufstellung.

**II.  
Angebot, Bindefrist**

Die München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, Maximiliansplatz 12, 80333 München, im Folgenden „MAA“ genannt,

**bietet**

der Landeshauptstadt München, im Folgenden „LHM“ genannt, hiermit den Abschluss des als **Anlage A** beigefügten städtebaulichen Vertrags an.

Dieses Angebot der MAA steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die LHM das Angebot der MAA vom 29.01.2020 in Bezug auf den Abschluss des Nachtrags Nr. 1 zur Vereinbarung zur partiellen Nutzungsüberlassung von Flächen auf dem Grundstück Fl.St. 162, Gemarkung Sektion 1 vom 21.08.2019 wirksam angenommen hat.

Die MAA hält sich an dieses Angebot bis einschließlich 13.03.2020 gebunden. Zur Wirksamkeit der Annahme ist es erforderlich, dass die Annahmeerklärung vor Ablauf der Frist der MAA zugeht.

Nach Ablauf des 13.03.2020 erlischt das Angebot nicht; es kann aber ab dem 13.03.2020 jederzeit von der MAA schriftlich gegenüber der LHM widerrufen werden. Mit Zugang des Widerrufs bei der LHM erlischt das Angebot (sofern es nicht bereits zuvor wirksam angenommen wurde).

München, den 29.01.2020

.....  
München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch die München, Alte Akademie I  
Management GmbH, diese wiederum vertreten durch und

## Anlage A

### Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1975a Neuhauser Straße (nördlich), Kapellenstraße (östlich) - „Alte Akademie“ –

zwischen

**Landeshauptstadt München,**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstr. 28b, 80331 München

- im Folgenden LHM –

und

**München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG,**

Maximiliansplatz 12, 80333 München

- im Folgenden MAA -

### Vorbemerkung

1. Die MAA ist Erbbauberechtigte des Grundstücks Fl.St. 162, Gemarkung Sektion 1 in München, im Folgenden „Grundstücksareal“ genannt. Eigentümerin des Grundstücks ist der Freistaat Bayern. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis zum 30.07.2079 (= 65 Jahre ab der am 30.07.2014 erfolgten Eintragung im Grundbuch des AG München, Erbbaugrundbuch von München I, Blatt 3521).
2. Für dieses Grundstücksareal befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1975a, Neuhauser Straße (nördlich), Kapellenstraße (östlich) - „Alte Akademie“ -, im Folgenden „Bebauungsplan“ genannt, in Aufstellung.

### I.

#### Anlass und Gegenstand

1. Grundlage dieses Vertrages ist der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der Anlage zum Beschlusssentwurf des Satzungsbeschlusses. Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplans Nr. 1975a in der vorgenannten Fassung ist als **Anlage 1a**, die textlichen Festsetzungen in der vorgenannten Fassung sind als **Anlage 1b** beigefügt.
2. Die MAA und die LHM schließen diesen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB unter Berücksichtigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der privaten und öffentlichen Belange ab. Gegenstand dieses Vertrags sind insbesondere baukulturelle Belange.

## II.

### Struktur des Bauvorhabens entlang der Kapellenstraße

1. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die MAA das Gebäude auf dem Grundstücksareal entlang der Kapellenstraße so gestalten wird, dass
  - auf der in der **Anlage 2** rot schraffiert markierten Fläche, im Folgenden „Arkadenfläche Kapellenstraße“, die Arkade entsprechend dem heute vorhandenen Bestand (jedoch ohne die heute vorhandenen Vitruinenkästen) offengehalten wird, und
  - die in der **Anlage 2** blau schraffierte Fläche mit einer Tiefe von 20 cm, die unmittelbar an die Fläche angrenzt, die gem. dem Entwurf des Planteils des Bebauungsplans (**Anlage 1a**) als Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen ist, im Folgenden „Gestaltungsfläche Arkadenfläche Neuhauser Straße“, ebenfalls als Arkadenfläche offengehalten und entsprechend den nachstehenden Regelungen gestaltet wird.
  
- a. Die MAA verpflichtet sich somit, während der Dauer ihres Erbbaurechts (Laufzeit bis zum 30.07.2079) hinsichtlich der Arkadenfläche Kapellenstraße
  - o die Arkadenfläche Kapellenstraße erdgeschossig nicht zu bebauen, wobei sich entlang der Grundstücksgrenze / Baulinie (weiterhin) die Arkadenstützen befinden,
  - o die Arkadenfläche Kapellenstraße, auch wenn sie von der MAA und den von ihr ermächtigten Personen als Freischankfläche genutzt wird, durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen zu lassen, wobei die Arkadenfläche Kapellenstraße auch in den Bereichen, in denen sie als Freischankfläche genutzt wird, durchwegbar bleiben muss, also ein mindestens 1,20 m breiter Streifen frei zu halten ist, und
  - o den baulichen Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung für die Arkadenfläche Kapellenstraße zu übernehmen.
  
- b. Die MAA verpflichtet sich somit ferner, während der Dauer ihres Erbbaurechts (Laufzeit bis zum 30.07.2079) hinsichtlich der Gestaltungsfläche Arkadenfläche Neuhauser Straße
  - o diese Fläche erdgeschossig nicht zu bebauen, ausgenommen mit der inneren Stützenreihen für das Gebäude, die sich auf dieser Fläche befinden dürfen, s. auch die schematische Darstellung in der **Anlage 2**,
  - o die vorerwähnte innere Stützenreihen des Gebäudes auf dieser Fläche analog zur Gestaltung der Bestandsstützen auszuführen,
  - o diese Fläche durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen zu lassen, und
  - o den baulichen Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung für die Arkadenfläche Neuhauser Straße zu übernehmen.

2. Die MAA räumt der LHM in Bezug auf die in der **Anlage 2** rot schraffiert markierte Arkadenfläche Kapellenstraße an dem am Grundstück Fl.St. 162, Gemarkung Sektion 1, München bestehenden Erbbaurecht (nachfolgend „dienender Grundbesitz“ genannt) die nachfolgenden Rechte ein und geht folgende Verpflichtungen ein, jeweils bis zum 30.07.2079:
  - 2.1 Der jeweilige Erbbauberechtigte des vorbezeichneten Erbbaurechts lässt die im Plan, **Anlage 2**, rot schraffiert gekennzeichnete Fläche (nachfolgend „Dienstbarkeitsfläche“ genannt) durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen.
  - 2.2 Auf der Dienstbarkeitsfläche dürfen sich entlang der Grundstücksgrenze des Fl.St. 162 / Baulinie (weiterhin) die Arkadenstützen befinden. Die Dienstbarkeitsfläche umfasst auch die Fläche unter diesen Arkadenbögen bzw. -jochen. In dem an die Dienstbarkeitsfläche angrenzenden Gebäude auf dem dienenden Grundstück dürfen sich (auch der Entfluchtung des Gebäudes dienende) Türen befinden, die sich aus dem Gebäude heraus in die Dienstbarkeitsfläche hinein öffnen. Die Überbauung der Dienstbarkeitsfläche ab dem 1. Obergeschoss sowie eine Unterbauung der Dienstbarkeitsfläche sind zulässig. Ferner dürfen der Erbbauberechtigte und die von ihm ermächtigten Personen die Dienstbarkeitsfläche (ganz oder teilweise) als Freischankfläche (unter Aufrechterhaltung einer Durchwegbarkeit der Dienstbarkeitsfläche mit einem 1,2 m breiten Streifen) nutzen.
  - 2.3 Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der Dienstbarkeitsfläche obliegen dem jeweiligen Erbbauberechtigten des vorgenannten Erbbaurechts auf seine Kosten.
3. Die MAA räumt der LHM in Bezug auf die in der **Anlage 2** blau schraffiert markierte Gestaltungsfläche Arkadenfläche Neuhauser Straße an dem am Grundstück Fl.St. 162, Gemarkung Sektion 1, München bestehenden Erbbaurecht (nachfolgend „dienender Grundbesitz“ genannt) die nachfolgenden Rechte ein und geht folgende Verpflichtungen ein, jeweils bis zum 30.07.2079:
  - 3.1 Der jeweilige Erbbauberechtigte des vorbezeichneten Erbbaurechts lässt die im Plan, **Anlage 2**, blau schraffiert gekennzeichnete Fläche (nachfolgend „Dienstbarkeitsfläche“ genannt) durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen.
  - 3.2 Auf der Dienstbarkeitsfläche darf sich die innere Stützenreihe des Gebäudes befinden. Die Dienstbarkeitsfläche umfasst auch die Fläche unter den Stützenbögen bzw. -jochen. In dem an die Dienstbarkeitsfläche angrenzenden Gebäude auf dem dienenden Grundstück dürfen sich (auch der Entfluchtung des Gebäudes dienende) Türen befinden, die sich aus dem Gebäude heraus in die Dienstbarkeitsfläche hinein öffnen. Die Überbauung der Dienstbarkeitsfläche ab dem 1. Obergeschoss sowie eine Unterbauung der Dienstbarkeitsfläche sind zulässig.
  - 3.3 Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der Dienstbarkeitsfläche obliegen dem jeweiligen Erbbauberechtigten des vorgenannten Erbbaurechts auf seine Kosten.

4. Zur Sicherung der in Ziffer 2 und Ziffer 3 bezeichneten Rechte und Ansprüche verpflichtet sich die MAA, an dem in Ziffer 2 bezeichneten Erbbaurecht an Grundstück Fl.St. 162 jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffer 2 und mit dem sich aus Ziffer 3 ergebenden Inhalt zugunsten der LHM zu bewilligen und zu beantragen, und zwar im gleich Rang untereinander und ausschließlich im Rang nach den derzeit in Abt. II lfd. Nrn. 1 - 11 eingetragenen Dienstbarkeiten und nach dem weiteren, bereits zu Gunsten der LHM vereinbarten Gehrecht (hinsichtlich der in der **Anlage 1a** braunschraffierten Fläche). Die Eintragung kann jedoch zunächst an nächstoffener Rangstelle erfolgen - unbeschadet der Verpflichtung, den Dienstbarkeiten die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen.
5. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeiten hat die MAA zu tragen.
6. Die MAA hat der LHM bereits mit ihrem Angebot auf Abschluss dieses städtebaulichen Vertrags die unwiderrufliche, notariell beglaubigte Eintragungsbewilligung ausgehändigt.
7. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit des vereinbarten Rechts nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich.
8. Die Einräumung und Ausübung der Dienstbarkeiten gem. Ziffer 4 erfolgt unentgeltlich.
9. Als **Anlage 3** ist ein Übersichtsplan beigefügt, in dem die Arkadenfläche in der Kapellenstraße (rot schraffierte Fläche in der **Anlage 3**) und die Arkadenfläche in der Neuhauser Straße (blau schraffierte Fläche in der **Anlage 3**), die gem. den Regelungen in diesem städtebaulichen Vertrag und der zusätzlichen im Planteil des Bebauungsplanentwurfs vorgesehenen Gehrechtsfläche insgesamt offen gehalten und für die Allgemeinheit als Gehrechtsfläche nutzbar sind.
10. Klargestellt wird, dass für eine Nutzung der vorstehend in Ziffer 1 a) und Ziffer 2.2 erwähnten Freischankfläche eine Sondernutzungserlaubnis nach BayStrWG zu beantragen ist und die jeweils geltenden Gebühren gem. der Sondernutzungsgebührensatzung zu entrichten sind.

### III.

#### Rücktrittsrecht

1. Die MAA ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern
  - a) der Bebauungsplan Nr. 1975a entsprechend dem beigefügten Entwurf (**Anlage 1a** und **Anlage 1b**) nicht bis zum 19.02.2020 zur Satzung beschlossen ist und/oder bis zum 30.06.2020 öffentlich bekannt gemacht ist oder
  - b) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1975a vor Fertigstellung des beabsichtigten Bauvorhabens (einschließlich der erdgeschossigen Bebauung der sog. Arkadenflächen, soweit deren Bebauung entsprechend dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplans in Verbindung mit diesem städtebaulichen Vertrag zulässig ist) auf Antrag eines Dritten für ungültig erklärt wird und der Mangel nicht binnen einer Frist von einem Jahr geheilt oder innerhalb dieses Zeitraums ein neuer Bebauungsplan mit den im wesentlich gleichen Festsetzungen aufgestellt wird.

Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief zu erklären.

2. Die Rücktrittsrechte gem. Ziffer 1 erlöschen, wenn der MAA ggf. auf der Grundlage des § 33 BauGB eine die (erdgeschossige) Bebauung der sog. Arkadenflächen, soweit deren Bebauung entsprechend dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplans in Verbindung mit diesem städtebaulichen Vertrag zulässig ist, genehmigende Baugenehmigung erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung, z.B. in einem Rechtsmittelverfahren wieder aufgehoben werden, so leben die Rücktrittsrechte wieder auf, sofern nicht deren Voraussetzungen bis zu diesem Zeitpunkt entfallen sind.

#### IV.

##### **Weitergabeverpflichtung**

Die MAA verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts an Grundstück Fl.St. 162 die vertraglichen Verpflichtungen (sofern diese dann noch nicht erfüllt sind) ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend zur Übernahme verpflichtet.

#### V.

##### **Weitere Bestimmungen**

1. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.
2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der LHM unberührt. Eine Verpflichtung der LHM zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die MAA ist mit der LHM darüber einig, dass die LHM an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrags nicht gehindert ist.
4. Die MAA ist einverstanden, dieses Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in öffentlicher Stadtratssitzung zu entscheiden und als Anlage der entsprechenden Beschlussvorlage beizugeben.

5. Die MAA erkennt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1975a (s. Anlage 1a und 1b) an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen. Desweiteren erklärt die MAA, dass sie auf die Erhebung eines Normenkontrollantrages verzichtet.

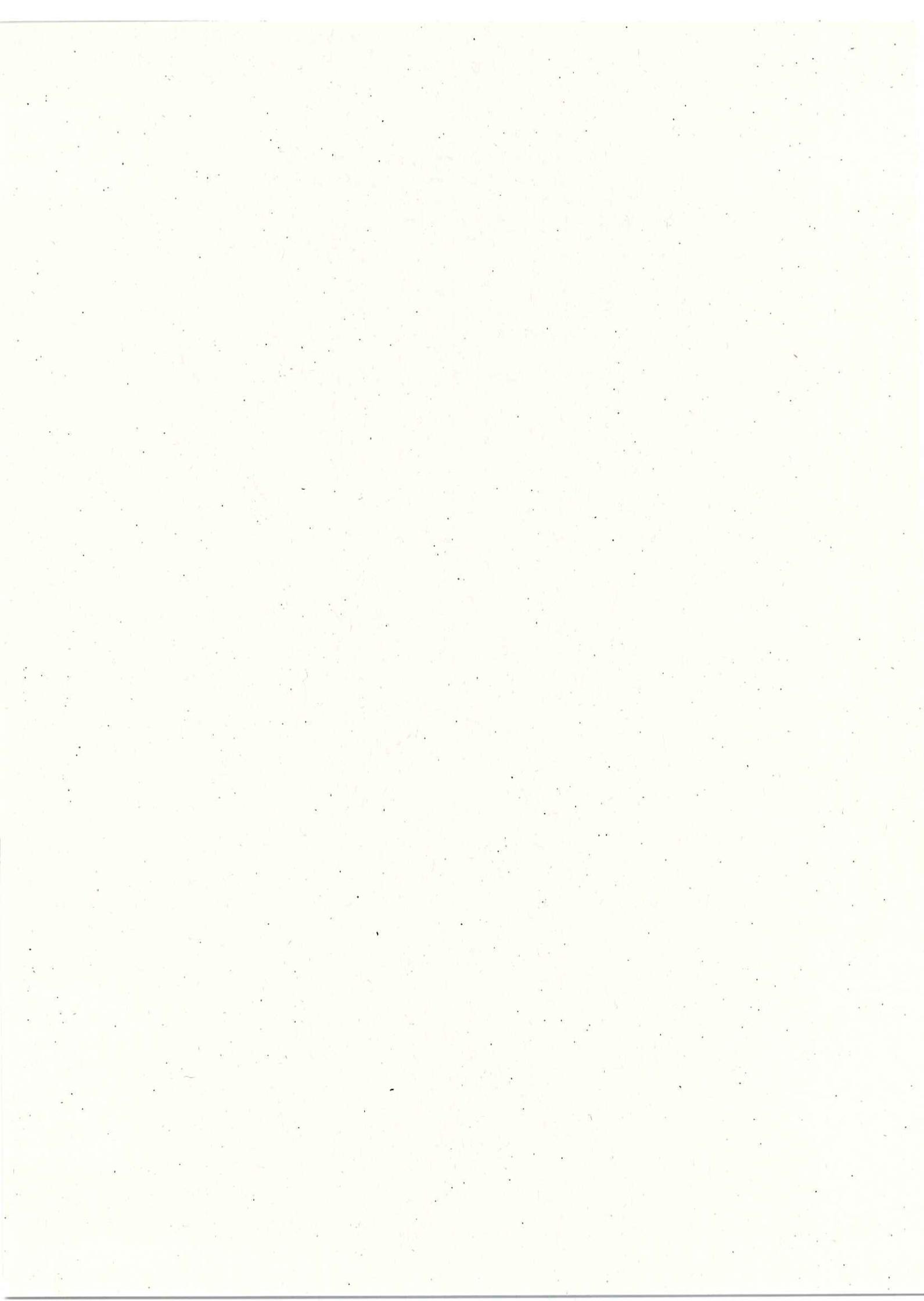
6. Anlagen dieses Vertrags sind:

Anlage 1a: Entwurf des Planteils des Bebauungsplans Nr. 1975a

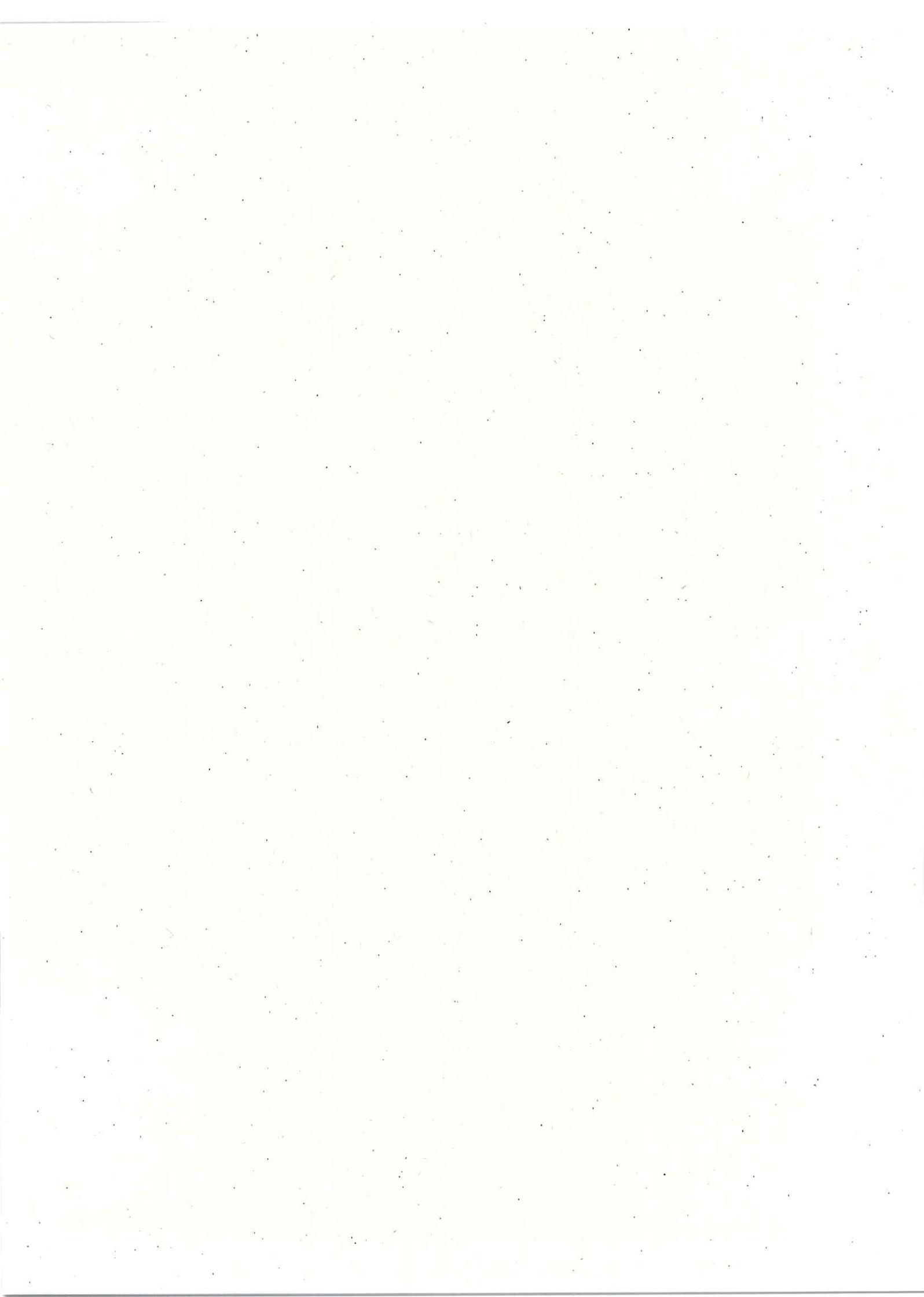
Anlage 1b: Entwurf des Textteils des Bebauungsplans Nr. 1975a

Anlage 2: Plan Arkadenfläche Kapellenstraße und Gestaltungsfläche Arkadenfläche Neuhauser Straße

Anlage 3: Übersichtsplan Arkadenfläche Kapellenstraße und Arkadenfläche Neuhauser Straße







## **Satzungstext**

des Bebauungsplans Nr. 1975a  
Neuhauser Straße (nördlich),  
Kapellenstraße (östlich)

- „Alte Akademie“ -

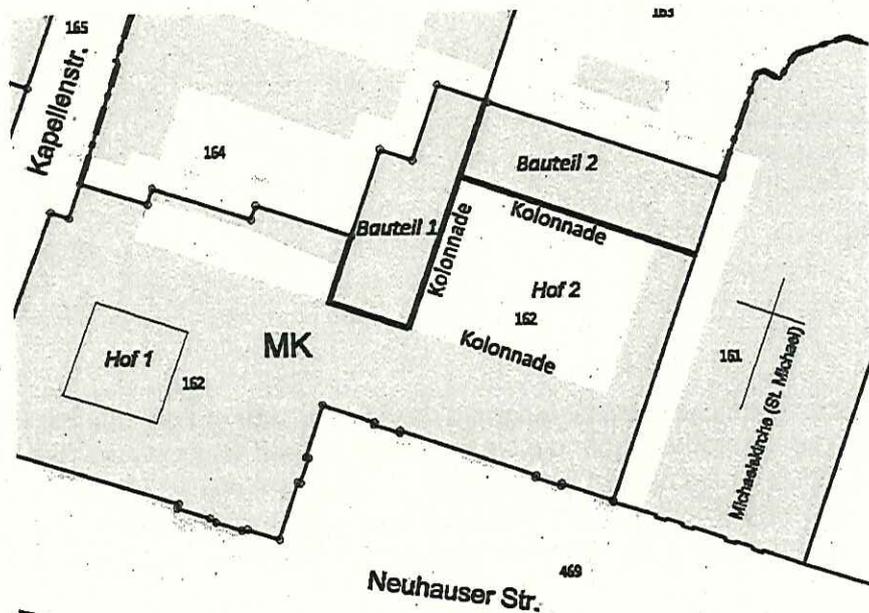
vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan**

- (1) Für den Bereich nördlich der Neuhauser Straße und östlich der Kapellenstraße - „Alte Akademie“ - wird ein Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 05.04.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1975a erfassten Baulinienpläne Nr. 4571 von November 1954 und Nr. 5736 von September 1957 werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.



Grafik mit Darstellung der Bereiche der Bauteile 1 und 2 sowie der Kolonnaden zu nachfolgenden Festsetzungen in den Satzungsbestimmungen.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Kerngebiet (MK) sind im Bauteil 2 ab dem 1. Obergeschoss und im Bauteil 1 ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig (siehe oben eingefügte Grafik). Ausgenommen hiervon sind auch Flächen für Technik bis zu einer Geschossfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> und Flächen für kirchliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von maximal 80 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind auch Wohnungen im Bauteil 1 des Kerngebietes (MK) im 1. Obergeschoss zulässig.
- (2) Im Kerngebiet (MK) werden Spielhallen, Wettbüros, Parkhäuser und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peep-Shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

## § 3

### Höhenentwicklung, Dächer und Dachaufbauten

- (1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Höhenkote 518,21 m über Normalhöhennull (NHN).

- (2) Die im Plan mit OK festgesetzte Oberkante der Rohdecke des Daches des überbauten westlichen Innenhofs (Hof 1) bezieht sich auf die Höhenkote 518,21 m über Normalhöhen-null (NHN).
- (3) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen, die über die Dachhaut stehen, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Dachaufbauten wie z.B. für Entlüftung Schmutzwasser, WC-Anlagen, technische Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 0,25 m<sup>2</sup> und mit einer Höhe von maximal 1,25 m oberhalb der jeweiligen Dachhaut und die technische Anlage zur Entlüftung der Gastronomie mit einer Grundfläche von maximal 0,75 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 1,5 m oberhalb der Dachhaut des direkt östlich an Hof 2 angrenzenden Gebäudes, wenn denkmalfachliche Belange nicht entgegenstehen..
- (4) Auf den Dachflächen der Bauteile 1 und 2 sowie der dem Hof 2 zugewandten Dachfläche des südlichen Gebäudes sind Standgauben mit einer Höhe von maximal 2,70 m und einer Breite von maximal 1,65 m zulässig. Sie müssen mit Dachflächenfenstern alternierend errichtet werden und dem Fassadenraster folgen.

#### **§ 4**

##### **Über- und unterbaubare Grundstücksfläche**

- (1) In der im Plan im Hof 2 mit bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) gekennzeichneten Fläche ist eine Unterbauung zulässig. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufenthaltsräume für gastronomische Nutzung.
- (2) Im Hof 2 ist in entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Hoffassade die Errichtung einer Kolonnade (siehe nach § 1 in die Satzungsbestimmungen eingefügte Grafik) mit einer Höhe von bis zu 6,50 m und einer Tiefe von bis zu 5,40 m ausnahmsweise zulässig, wenn denkmalpflegerische Belange durch Veränderung der Fassade dem nicht entgegenstehen. Eingriffe in das Bodendenkmal sind dabei unzulässig.

#### **§ 5**

##### **Nebenanlagen, Trafostationen, Hofnutzung**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die Trafostation sind nur innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien umfassten Bereiche zulässig.
- (2) Eine Aufschüttung des Hofes 2 ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für einen barrierefreien Übergang zu den angrenzenden Erdgeschossfertigfußböden erforderlich ist.
- (3) Im Hof 2 ist außerhalb der Kolonnade eine mind. 250 m<sup>2</sup> große Fläche von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- (4) Wirtsgärten im Zusammenhang mit der zulässigen Gastronomie sind im Hof 2 nur bis zu einer Fläche von maximal 750 m<sup>2</sup> zulässig, wobei die Fläche auch die Erschließung zu den einzelnen Gebäudeteilen umfasst. Sie dürfen nicht eingefriedet oder durch Möblierungen abgetrennt werden.

## § 6

### Werbeanlagen

#### (1) Allgemein

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- c) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### (2) Werbeanlagen

- a) sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- b) an Fenstern sind unzulässig, ausgenommen von Werbeanlagen im Bereich von Glasflächen oberhalb von Schaufenstern und Eingängen.

## § 7

### Lärmschutz

Die Ladezone ist in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung (Dach, geschlossenen Seitenwände) hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Innerhalb des Gebäudedurchgangs zum Hof 2 (Schmuckhof) ist ein Tor mit einer Schalldämmung von mindestens  $R'_{w,R} = 15$  dB zu errichten. Geräuschrelevante Einrichtungen innerhalb der Ladezone (z.B. Lkw-Drehscheibe, Tore) müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

## § 8

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage 4  
Anlage 2

