

# Gemeinde Gerbrunn: Vorhaben- und Erschließungsplan Wohn- und Geschäftshäuser Alte Gasse



## Textliche Festsetzungen

### 1. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO) sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird definiert durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Oberkante der Dachhaut am First.

Die zulässige Grundfläche darf im MI 2 für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 v. Hundert überschritten werden.

### 4. Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sowie Art. 6 Abs. 6 Satz 1 beträgt die Tiefe der seitlichen Abstandsfläche vor Außenwänden mit einer geringeren Länge als 16,00 m 0,5 H, mindestens jedoch 3,00 m, die Tiefe der Abstandsflächen vor Außenwänden, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen 3,00 m und die Tiefe der Abstandsflächen vor den übrigen Außenwänden 0,8 H., jedoch mind. 3,00 m.

### 5. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im MI 2 nur innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an der Fassade zulässig. Sie sind in Ihrer Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen sowie auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Sie dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überragen.

### 7. Grünordnung und Pflanzbindungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltende Baumbestand ist bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Eine fachliche Überwachung während der Bauphase (ökologische Baubegleitung) ist sicherzustellen.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Für die Auswahl der Pflanzen im Geltungsbereich werden folgende standorttypische Arten festgesetzt:

Pflanzgebote auf privatem Grund:

- Juglans regia Nussbaum
- Obstbäume als Hochstamm

Zierkirschen als Hochstamm oder Solitär mit einer Endhöhe von über 6m Magnolia kobus, Baumagnolie

Im MI 2 sind mindestens 2 Bäume gemäß der vor genannten Pflanzgebote zu pflanzen

Als Mindestqualität für die vor genannten Gehölzanzpflanzungen werden festgesetzt: 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm.

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der DIN 18916.

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu erhalten.

## Zeichnerische Festsetzungen

|                       |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                       | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans |
| MI                    | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO                                                 |
| o                     | offene Bauweise                                                              |
| GR 435m <sup>2</sup>  | maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO in m <sup>2</sup>        |
| GF 1600m <sup>2</sup> | maximal zulässige Geschossfläche (GF) nach § 20 BauNVO in m <sup>2</sup>     |
| WH 253,00m üNN        | maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über NN                             |
| FH 258,35m üNN        | maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NN                            |
| WD 45-55°             | Dachform: Walmdach, zulässige Dachneigung in Grad                            |
| —•••—                 | Abgrenzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen                           |
|                       | Baulinie gem. § 23 BauNVO                                                    |
|                       | Baugrenze gem. § 23 BauNVO                                                   |
|                       | Umgrenzung Tiefgarage                                                        |
|                       | Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung                          |

## Zeichnerische Hinweise

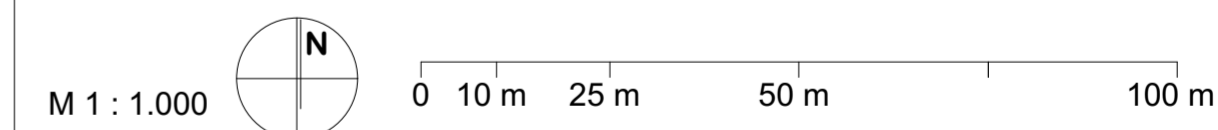
|     |                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
|     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungsplan |
|     | bestehende Grundstücksgrenze                                          |
| 109 | bestehende Flurnummern                                                |
|     | bestehende Gebäude                                                    |
|     | geplante Gebäude                                                      |
|     | Gebäudeabbruch                                                        |

## Gesetzliche Grundlagen

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## Gemeinde Gerbrunn

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Wohn- und Geschäftshäuser Alte Gasse gem. §12 BauGB



aufgestellt: 25.07.2016  
geändert: 05.12.2016

bearbeitet: Dörfler  
gezeichnet: Dörfler/Leichtenschlag  
geprüft: Wegner

**WEGNER**  
STADTPLANUNG

Bertram Wegner  
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL  
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871  
info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

**KAISER JURITZA**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Textorstrasse 14  
97070 Würzburg  
Tel. 0931/56517 Fax 0931/56527  
E-mail: info@kaiser-juritz.de  
www.kaiser-juritz.de