

Gemeinde Gerbrunn: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshäuser Alte Gasse



Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener B-Plan
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
o	offene Bauweise
GR 435m²	maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO in m²
GF 1600m²	maximal zulässige Geschossfläche (GF) nach § 20 BauNVO in m²
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
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Grünfläche Quartiersplatz als Ort der Begegnung
	Pflanzbindung: Erhalt Laubbaumhochstamm
	Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm mit Standortbindung
	Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung

Zeichnerische Hinweise

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

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:

- 7.1. Pflanzgebote für den öffentlichen Raum:
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Brabanter Silberlinde
 Fraxinus ornus, Blumenesche - Manna - Esche
 Fraxinus angustifolia 'Raywood' Schmalblättrige Esche

7.2. Pflanzgebote auf privatem Grund:

- Juglans regia Nussbaum
 Obstbäume als Hochstamm
 Zierkirschen als Hochstamm oder Solitär mit einer Endhöhe von über 6m
 Magnolia kobus, Baum magnolie

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.

Textliche Hinweise

1. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerbrunn in der jeweils geltenden Fassung.

2. Baumschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Gerbrunn in der jeweils geltenden Fassung. Gehölzrückschnitte oder -beseitigungen sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. des folgenden Jahres zulässig.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler kartiert, jedoch sind nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmäler zu vermuten. Daher wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu klären, ob diese der Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG unterliegen. Gemäß Art. 7 Abs.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerütern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, zu melden.

4. Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster oder Rasengittersteine.

5. Oberboden

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert. Auf die Vorschriften des § 202 BauGB wird verwiesen.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltungssatzung „Altort Gerbrunn“ der Gemeinde Gerbrunn vom 21. Juli 1997 ist nicht anzuwenden, da sich diese auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altort Gerbrunn“ begrenzt und der Bebauungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben ist.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.07.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 25.08.2016 bis 26.09.2016 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 25.08.2016 bis 26.09.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis 31.01.2017 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis 31.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.2017 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Ausgefertigt

Gerbrunn, den 30. Mai 2017

(Siegel)
 gezeichnet: Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

8) Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 01. Juni 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit rechtskräftig.

Gerbrunn, den 01. Juni 2017

(Siegel)
 gezeichnet: Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

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
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Wohn- und Geschäftshäuser Alte Gasse gem. §12 BauGB

M 1 : 1.000

0 10 m 25 m 50 m 100 m

aufgestellt: 25.07.2016 geändert: 05.12.2016 red. geändert: 05.04.2017	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-juritza.de www.kaiser-juritza.de