

Zeichnerische Festsetzungen

-  Geltungsbereich
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-  Baugrenze Hauptgebäude
-  Baugrenze Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude
- o** offene Bauweise
- III** Zahl der Vollgeschosse (VG) als bauliches Höchstmaß
- 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2)** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- SD** zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach
- DN 37°- 42°** zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
-  Unterer Bezugspunkt für zulässige Höhen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zeichnerische Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 950/6** bestehende Flurnummern
-  bestehende Gebäude
-  Vorschlag für Hauptgebäude
-  Vorschlag für Garagen / Carports

M 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.d. Fassung vom 03.07.2023. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbautriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

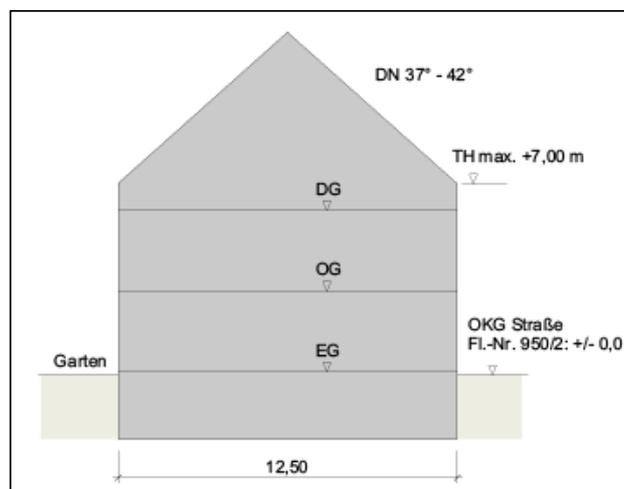
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) als Maß zwischen der Oberkante der Straße (Fl.-Nr. 950/2) , am festgesetzten Punkt in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudetiefe wird auf max. 12,50 m festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) darf maximal 0,15 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt an der östlichen Grundstücksgrenze liegen.



3. Örtliche Bauvorschriften, Anpassungsgebot

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Mülltonnenstellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebengebäude sind nur in den im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im Baugebiet unzulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,10 m. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Straße am festgesetzten Punkt in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze.

Gemeinde Gerbrunn - 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirschberg I“

Garagentore sind mit Holzschalung oder als deckend gestrichene Stahltore zulässig.

Mülltonnenstellplätze sind in das Garagengebäude zu integrieren.

5. Einfriedungen

6. Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

7. Immissionsschutz

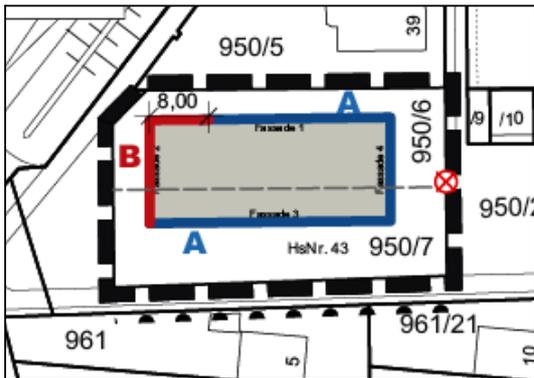


Abbildung 1 – Erdgeschoss

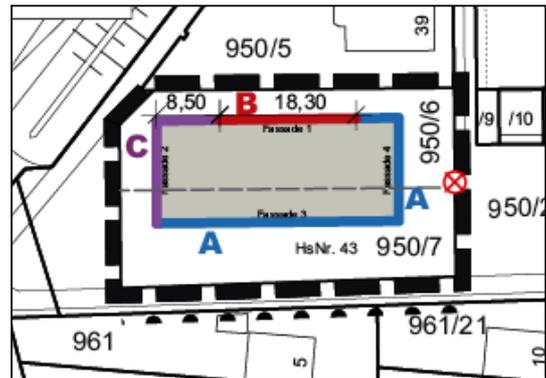


Abbildung 2 - Obergeschoss

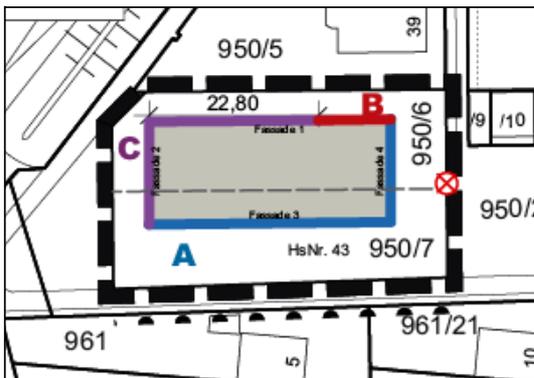


Abbildung 3 - Dachgeschoss:

Aufenthaltsräume müssen über mindestens ein zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung geeignetes Fenster in dem in den Abbildungen mit A bzw. B gekennzeichneten Bereich verfügen. Fenster von Aufenthaltsräumen, die in den in den Abbildungen mit B oder C gekennzeichneten Bereichen liegen, sind mit einer kontrollierten, schallgedämmten Dauerbelüftungsanlage zu versehen.

Außenwohnbereiche von Wohnungen sind nur im Erd- und Obergeschoss (Balkone, Terrassen) und nur an der Süd- und Ostfassade zulässig.

Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") sicherzustellen.