

# ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

## 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Aufteilungsplanes  
 ..... ERWEITERUNG BACHWIESEN .....  
 Gemeinde ..... JOHANNISKIRCHEN .....  
 als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt.  
 (siehe Nutzungsschablone)  
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
 Soweit planlich nicht anders festgesetzt, sind Doppel-  
 Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

## 1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO).  
 Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere  
 Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen  
 Höchstwerte.

## 1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

## 1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der First-  
 richtung als:



als Höchstmaß  
 zulässige Nutzung:

I Vollgeschoß



II Vollgeschosse

## 1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

- 1.3.1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken:  
 .....1.310..... m<sup>2</sup>
- 1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel  
 zum Mittelstrich (§9 (1) 2 BBauG).
- 1.3.3 BAUWEISE Offen, Einzelhausbebauung

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.3.1 0 Offene Bauweise
- 2.3.2 ————— Baugrenze
- 2.3.3 ●—●—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 2.4.1 Straßverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

- 2.4.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
 Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung,  
 Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von  
 mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien  
 der Fahrbahn zulässig.

- 2.4.3 ————— Straßenbegrenzungslinie

## 2.5.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, SOWIE LEITUNGEN

- 2.5.1 —○—○—○— bestehende/geplante Wasserversorgungsanlage
- 2.5.2 —○—○—○— bestehende/geplante Abwasserbeseitigungsanlage

## 2.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.6.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße  
 hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 2.6.2 Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 2.6.3 ■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
 Aufteilungsplanes
- 2.6.4 - - - - - Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten  
 baulichen Entwicklung neu zu vermessen.

## 2.7.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.7.1 sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 2.7.2 Parzellen - Nummerierung

## 2.8.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 2.8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.8.2 bestehendes Wohngebäude
- 2.8.3 bestehendes Nebengebäude
- 2.8.4 Böschung mit Ober- und Unterkante
- 2.8.5 abgemarkter Weg
- 2.8.6 Höhenschichtlinien
- 2.8.7 Flurstücksnummern
- 2.8.8 Freileitungsmast

# FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

## (ART. 91 BayBO)

### 3.1.0 Zulässig sind entsprechen der Festsetzung im Aufteilungsplan folgende Gebäude:

- E+D** Gebäude mit Erdgeschoß und Dachausbau (DG kein Vollgeschoß)  
 Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 25°-32°
- Kniestock: max. 1.50m bis OK Pfette
- Traufüberstand: max. 1.10m
- Traufen-Wandhöhe: max. 4.75m ab natürlicher Gel. OK (tals.)
- Ortgang: max. 1.40m
- Sockelabsatz: max. 0.50m ab natürlicher Gel. OK (tals.)

- E+I** Gebäude mit 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze)  
 Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 25°-30°
- Kniestock: nicht zulässig
- Traufüberstand: max 110 m
- Traufen-Wandhöhe: max. 5.75m ab natürlicher Gel. OK (tals.)
- Ortgang: max. 1.40m
- Sockelabsatz: max. 0.20m ab natürlicher Gel. OK (tals.)

Wegen des von der Staatsstraße 2108 ausgehenden Verkehrslärms  
 sind die Schlafzimmerfenster der beiden nordwestlichen Häuser  
 an der ST. 2108 abgewandten Hausflucht anzuordnen.

### 3.2.0 PFLANZVORSCHLÄGE ZUR EINGRÜNUNG

Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich,  
 standortgerechte Gehölze.

Ortsübliche Strauchgruppen zur Durchgrünung und als Abgrenzung  
 gegenüber der freien Landschaft.