

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
.....REITERFELD 1 UND II. BA.....
GemeindeJOHANNISKIRCHEN..... als Allgemeines
Wohngebiet WA gem. § 4 BauVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe
Punkt 3.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt
sind Doppel-Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

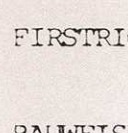
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBAUG und § 16 und 17 BauVO).
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte er-
geben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.
Bei der Berechnung der Geschossfläche werden bei "Nichtvollgeschossen" Flächen von
Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer
Umfassungswände ganz mitgerechnet.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

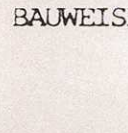
1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung in Plan mit Festsetzung der First-
richtung als:



als Höchstmaß
zulässige
Nutzung:

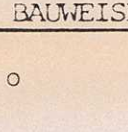
1 Vollgeschosß



2 Vollgeschosse



2 Vollgeschosse



2 Vollgeschosse

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG

- 1.3.1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken:
...550... m²
- 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 BauVO)

- 2.3.1 o Offene Bauweise
- 2.3.2 — Baugrenze
- 2.3.3 ••••• Abgrenzung: unterschiedlicher Nutzung
- 2.3.4 ||||| Bauabschnittsgrenze
- 2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN
- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
Gehweg und Pflanzstreifen
- 2.4.2 Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.3 für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer
Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.4 andere Oberflächenbefestigung (siehe Punkt 3.5.0
Wege und Plätze)
- 2.4.5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
- 2.4.6 Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.7 Öffentliche Grünfläche / private Grünfläche
- 2.4.8 Kinderspielfläche

2.5.0 FÜHRUNG DER VER- UND VERSORGUNGSANLAGEN, 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 abgezaunt werden dürfen.
- 2.6.2 Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
- 2.6.4 Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten
baulichen Entwicklung neu zu vermessen

2.7.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN (HINWEISE)

- 2.7.1 sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 2.7.2 Parzellen - Nummerierung
- 2.7.3 Trottoir
- 2.7.4 20 KV-Ltg. der OBAG K=Kabel
Bei Baumpflanzung Abstandszone von je 2,50 m

2.8.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN (HINWEISE)

- 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 abgemerkter Weg
- 2.8.6 Höhengichtlinien
- 2.8.7 Flurstücksnummern
- 2.8.8 Freileitungsmast

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 91 BayBO)

3.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 12 BayBO nicht verstüßend wirken.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudeseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.

Empfehlung: Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0.

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holz-
bauweise oder mit überlagerter Holzschalung auszu-
führen. Für die verputzten Wandflächen sind nur
ruhige Strukturen und gebrochene Farbzone zulässig,
die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw.
mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt
werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidun-
gen außer Holz.

Dachgauben: Dachgauben sind nur bei E+Du, E+ID und einer Mindestdachneigung
von 32° zulässig. Höchstens 2 Gauben pro Dachfläche u. einer max.
Fensterfläche von 120 qm.

Dachflächenfenster: Liegende Dachflächenfenster bis max. 1m Fensterfläche sind zu-
lässig.

Kamine: müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen; überbreite
Kamine an der Außenwand und wellenförmige
Kaminabdeckungen sind unzulässig.

Bewegliche Abfall- Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbe-
hälter und Müll- hälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen
des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszu-
führen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe
zu erbringen.

Balkone: Balkone sind mit Holzverkleidung bis Auskragung-
weiten von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind
nicht möglich.

Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und
zu integrieren.

Dachdeckung: Pfannendeckung naturrot
Dacheinschnitte: sind unzulässig

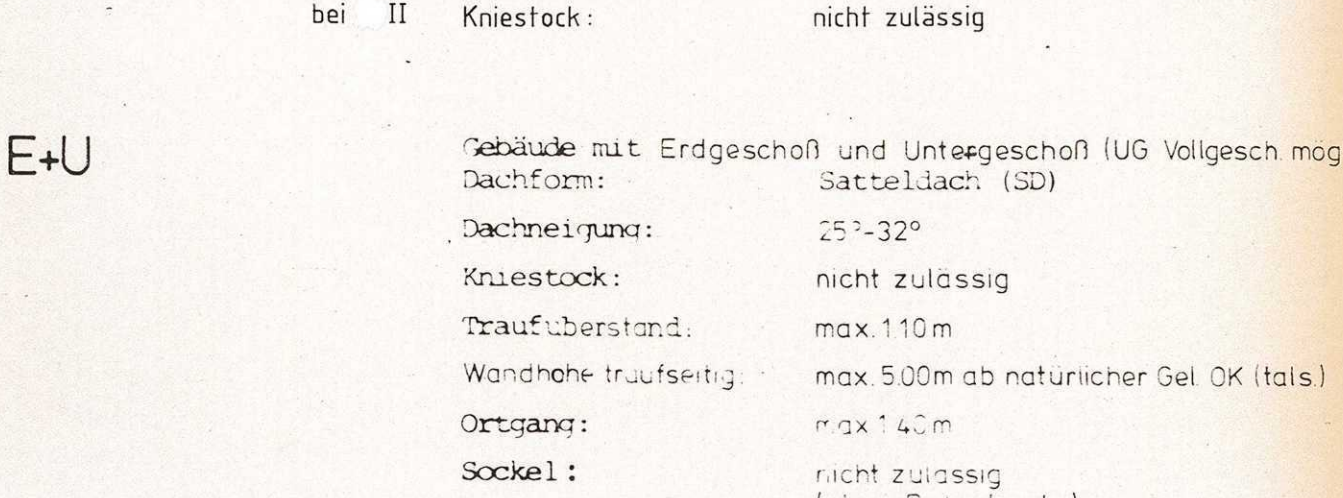
Antennen: Auffällig: über dem Dach angebrachte Antennen sollen
vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die
Baugemeinschaft sind wünschenswert.

Empfehlung: Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw.
Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls
aus Holz. Die Verwendung von Metall- und Kunststoff-
fenstern sowie Metalltüren sollte vermieden werden.
Giebsbausteine sollten ebenfalls nicht verwendet werden.

Fensterläden: Als Klapp- oder Schiebeläden.
Rolläden in Kombination mit festgeschraubten Klappäden
sind unzulässig.

3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUTYPEN

3.2.1 Schema mit Darstellung der Bauteile



DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM
(HOHE ≥ 2,30 m)

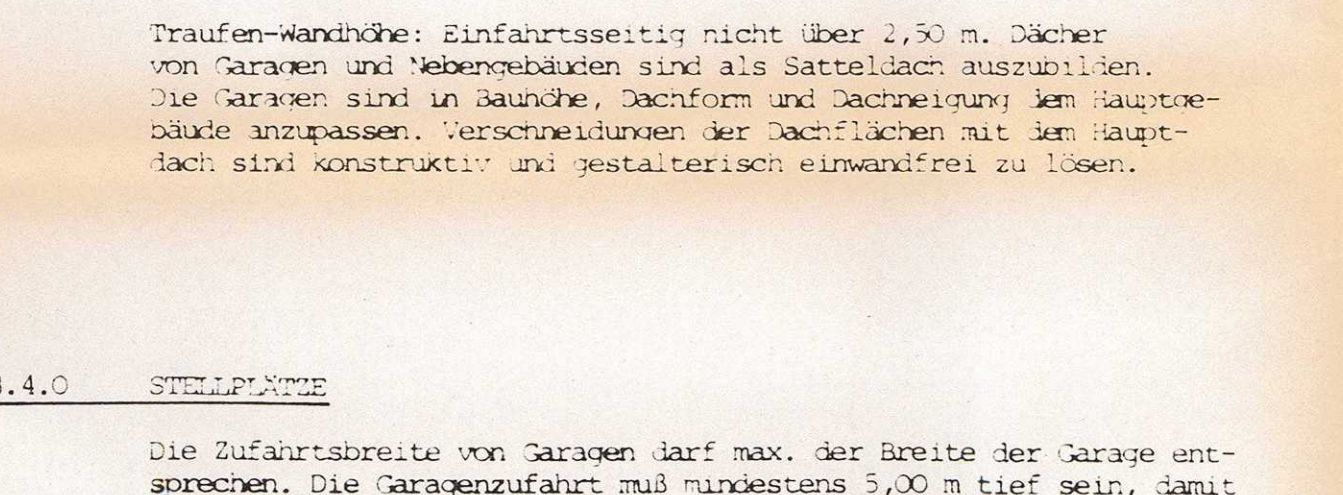
3.2.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

E+D Gebäude mit Erdgeschoss und Dachausbau (DG kein Vollgeschosß)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28°-35°
Kniestock: max. 1,10 m (von OK Rohdecke bis UK Dachhaut)
Traufüberstand: max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig: max. 5,00 m ab natürlicher Gel. OK (tals.)
Ortgang: max. 1,40 m
Sockel: max. 0,40 m ab natürlicher Gel. OK
(ohne Putzabsatz)

E+ID bzw. II Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (DG Vollgesch. mögl.)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28°-32°
Kniestock: max. 1,10 m
Traufüberstand: max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig: max. 5,65 m ab natürlicher Gel. OK (tals.)
Ortgang: max. 1,40 m
Sockel: max. 0,40 m ab natürlicher Gel. OK
(ohne Putzabsatz)

bei E+ID Kniestock: max. 1,75 m (von OK Rohdecke bis UK Dachhaut)
bei II Kniestock: nicht zulässig

E+U Gebäude mit Erdgeschoss und Untergeschosß (UG Vollgesch. mögl.)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25°-32°
Kniestock: nicht zulässig
Traufüberstand: max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig: max. 5,00 m ab natürlicher Gel. OK (tals.)
Ortgang: max. 1,40 m
Sockel: nicht zulässig
(ohne Putzabsatz)



SCHEMA DER HAUSTYPEN
MAßSTAB 1 : 250

3.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Hohe Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen
sind zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen
sind nicht zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im
Sinne des § 14 BauVO nicht zulässig.

Traufen-Wandhöhe: Einfahrtseitig nicht über 2,50 m. Dächer
von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.
Die Garagen sind in Bauweise, Dachform und Dachneigung dem Hauptge-
bäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Haupt-
dach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

3.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage ent-
sprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit
diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Neben-
einander liegende Zufahrten sind nicht einzulassen und abgestimmt
zu gestalten. (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie
2.6.1 und 2.6.2 sonstige Festsetzungen). Pro Wohninheit ist mind. 1 Stellpl. erforderlich.
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ mit

- a) Natursteinpflaster
b) Rasengittersteinen
c) Betonverbundpflaster
d) wassergebundene Decke (Riesel)
auszuführen.

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden
Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern;
Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren verkehrlichen Ein-
führung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen
Fahrspuren empfohlen. Bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

3.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die befahrbaren Wohnwege (siehe Punkt 2.4.4 Verkehrsfl.) sind von den
Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzukleiden. Bäume
sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu
schützen.

Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrbaren Wege und Plätze
ist alternativ mit:

- a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundene Decke (Riesel)
d) Einstreu-Mastex
auszuführen.

3.6.0 FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

Da nach DIN 18005 die Orientierungswerte von 55 dBA aufgrund des Verkehrslärms
von der St. 2108 überschritten werden (59 dBA Tag und 49 dBA Nacht) sind in den
Gebäuden auf den Parzellen Nr. 35, 36, 37 und 55 die Schlafräume auf der lärmab-
gewandten Seite anzuordnen.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.1.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern
sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaun-
arten ist auf max. 1,00 m be-
schränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form
von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen
und Tore sind in Holz, verputzt oder weiß ge-
strichen. Mauerwerk, oder glattes Sichtbeton aus-
zuführen. Einfriedungen sind als Holzstaket-
en oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Ober-
flächenbehandlung mit braunem Holzprägnierungsmittel
ohne deckenden Farbzusatz. Bei den Hecken
sind Nadelgehölzarten nicht erwünscht.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen ent-
weder als Holzzaun (wie in Punkt 4.1.0 ohne Sockel,
oder als Drahtzaun max. 0,80 m hoch, jedoch be-
seitig hinterpflanzte).

Zaun gegenüber der öffentlichen Haupterschließungs-
straße um 100 m zurückgesetzt, bzw. den Zaun in die
Bepflanzung einbezogen.
Bepflanzung entsprechen natürlichem Wuchs, keine regel-
mäßig geschnittenen Hecken.
(siehe Punkt 4.2.3 Straucher, Pflanzliste).

Alleartige Baumpflanzung entlang des Gehweges.
(siehe Punkt 4.2.2 Bäume, Pflanzliste).
Entlang der Pflanzstreifen sind keine durchgehenden
Zaunfundamente zulässig.

Empfehlung: Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m
zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten Zäune nur
seitlich, also zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze
vorgesehen werden. Stehen Gebäude gruppen-
weise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich
mit bestimmter Gestaltung und Be-
pflanzung geschaffen werden.

4.2.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

4.2.1 TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend
Punkt 4.2.2 und 4.2.3) anzulegen und zu unterhalten.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist
§ 39b BBAUG im Sinne § 30 BBAUG, sowie Art. 3a BayBO. Auf eine durch-
laufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der
privaten Grünflächen ist besonders zu achten: je Grundstücksfläche
sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Ziffer 4.2.2 zu
pflanzen mindestens jedoch 3 Größebäume je Grundstück.

4.2.2 BÄUME, PFLANZLISTE

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus carnea	Rotkastanie
Robinia pseudoacacia	Robine
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus coccinea	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350-400 cm,
Mindeststammumfang 18-20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten
können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme gepflanzt
werden). z.B. Kirsch-, Apfel-, Birnbaum

4.2.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen, sowie Hinterpflanzung
der Zäune im privaten Bereich besonders geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Rosa glauca	Buschrose
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Molliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpos chenaultii	Schneebere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Syringa vulgaris	Flieder

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm,
gepflanzt werden.

4.2.4 PFLANZVORSCHLÄGE

öffentlich
privat

Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich
nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.2.2 Bäume).

Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung
mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.2.3 Straucher), zur
Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien
Landschaft.