

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Bauiland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"HAIDENDORFER STRASSE" IN EMMERSDORF

Gemeinde Johanniskirchen
als allgemeines Wohngebiet WA gem § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO und

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze $Z = 11 - (2 \text{ Vollgeschosse})$
(wahlweise E+1 oder E+D)

Grundflächenzahl GRZ = 0,30

Geschossflächenzahl GFZ = 0,50

Bauhöhe Traufhöhe siehe textl. Festsetzungen

Schema der Nutzungsschablone (Erläuterung)

Baugebiet WA = allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse Z
H: Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl GFZ 0,30
Geschossflächenzahl GFZ 0,50

Bauweise
o = offene Bauweise
Dachform SD

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— = Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig

1.2.1 DACHGESTALTUNG

SD = Satteldach

$\alpha = 29^\circ \pm 4^\circ$ = Dachneigung von 25 - 33° ist zulässig

1.3 GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

MINDESTGRÖSSE 500 qm bei Einzelhäusern

1.4 FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fläche für private Stellplätze als Stauraum nach GarVO bei Doppelgaragen mind. 5,00m breit
Die Einfriedung dieses Stauraumes ist nicht zulässig.
Zufahrt in Pfeilrichtung

1.4.1 FLÄCHEN FÜR SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN



Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze mindestens 2m hoch im Kronenbereich

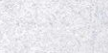
1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite



Straßenbegleitende Grünfläche (öffentlich) als Schotterrasen



andere Fahrbahnbefestigung
(siehe Punkt 1.6 textl. Festsetzungen)



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



Verkehrsflächenbegrenzungslinie



öffentliche Grünfläche

1.6 BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)



zu pflanzende Laubbäume im öffentlichen Bereich (s. Pflanzliste)



zu pflanzende Laubbäume im privaten Bereich (s. Pflanzliste)



zu pflanzende Sträucher (s. Pflanzliste)



private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung zur Sicherstellung der Randeingrünung
(Bepflanzung s. Pflanzliste)

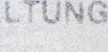


private Grünfläche

1.7 GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des genehmigten Bebauungsplanes
Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze an der Innenseite des Planzeichens



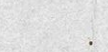
Geltungsbereich der Deckblatt-Änderung

1.8 HINWEISE

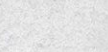
— vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenlinie



Parzellenummerierung



vorgeschlagene Baukörper
Die eingetragene Firstrichtung gilt als Vorschlag.
Eine abweichende Firstrichtung ist zulässig,
soweit dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

RECHTSGRUNDLAGEN:

BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
PflanzV in der Fassung vom 18.12.1990
BayBO in der jeweils gültigen Fassung