

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 Bauland 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 = II (2 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

II = Höchstgrenze. 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ

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

D = 29° ± 4° =

Dachneigung von 25°-33° ist zulässig.

1.3 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

MINDESTGRÖSSE:

500 qm bei Einzelhäusern

1.4 FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

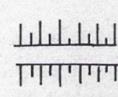


Fläche für private Stellplätze als Stauraum nach GarVO bei Doppelgaragen mind. 5,00m breit.

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)



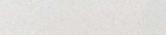
zu pflanzende Sträucher (s. Pflanzliste)



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

1.7 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes.

Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze an der

Innenseite des Planzeichens.

1.8 HINWEISE



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenlinie



Parzellennummerierung



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

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990

BayBO in der jeweils gültigen Fassung