

# 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

" REITERFELD III "

Gemeinde Johanniskirchen  
als allgemeines Wohngebiet WA gem.§ 4 Abs.1 und Abs.2 BauNVO und  
als Mischgebiet MI gem.§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 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 )

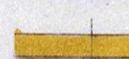


Fläche für private Stellplätze als Stauraum nach GarVO  
bei Doppelgaragen mind. 5,00m breit.  
Die Einfriedung dieses Stauraumes ist nicht zulässig.  
Zufahrt in Pfeilrichtung

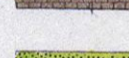
## 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite



Straßenverkehrsfläche mit begleitenden Gehweg  
mit Angabe der Ausbaubreite



Straßenbegleitende Grünfläche (öffentlich) als Schotterrasen



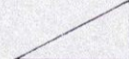
andere Fahrbahnbefestigung  
(siehe Punkt 1.6 textl. Festsetzungen)



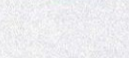
öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite  
in Kiesbauweise



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



öffentlicher Spielplatz



verpflichtender offener Grabenverlauf auf  
privatem Grund

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



zu erhaltender Baumbestand



zu pflanzende Laubbäume im öffentlichen Bereich (s. Pflanzliste)



zu pflanzende Laubbäume im privaten Bereich (s. Pflanzliste)

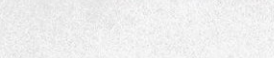


zu pflanzende Sträucher (s. Pflanzliste)

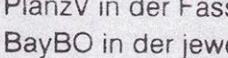
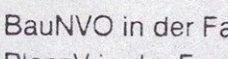
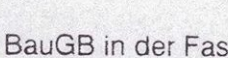
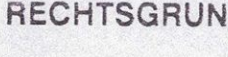
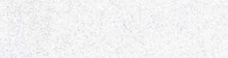
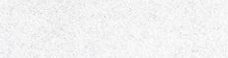
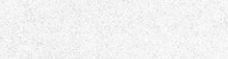
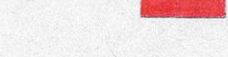
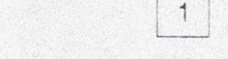
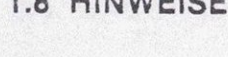
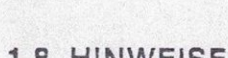


private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung  
zur Sicherstellung der Randeingrünung  
(Bepflanzung s. Pflanzliste)

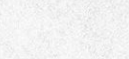
## 1.7 GELTUNGSBEREICH ( § 9 Abs. 7 )



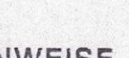
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes.  
Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze an der  
Innenseite des Planzeichens.



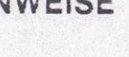
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



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