GEMEINDE JOHANNESBERG
ORTSTEIL STEINBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ABSCHLUSS UNTERKLINGER

HINWEISE

(Linie mit Punkt)	Bestehende Grundstücksgrenze
(rot gestrichelt)	Geplante Grundstücksteilung
1234	Flurstücksnummern
200	Höhenlinie
(Symbol)	Vorhandene Gebäude I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
(Symbol)	Vorgeschlagene Wohngebäude Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
(Symbol)	Vorhandene Neben- und Garagengebäude
(Symbol)	Vorgeschlagene Garagenstandorte

GARAGEN — Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN — Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

GRUNDWASSER — Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

DRUCKWASSER — Bei der Errichtung von Gebäuden sind geeignete Maßnahmen gegen Druckwasser zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGWASSER
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen.
Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

BODENFUNDE — Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 31.01.1995 in der Zeit vom 03.07.1995 bis einschließlich 14.08.1995,
in der Fassung vom 04.03.1996 in der Zeit vom 17.06.1996 bis einschließlich 19.071996,
in der Fassung vom 01.06.2004 in der Zeit vom 02.07.2004 bis einschließlich 09.08.2004 und
in der Fassung vom 30.11.2005 in der Zeit vom 16.01.2006 bis einschließlich 20.02.2006
öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2006 als Satzung beschlossen.

Johannesberg, den 23. Juni 2006

- Siegel -

Michael Rosner
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Johannesberg am: 23. Juni 2006

- Siegel -

Michael Rosner
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29. Juni 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Johannesberg, den 30. Juni 2006

- Siegel -

Michael Rosner
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101 Fax. 450323

Aschaffenburg, 30.10.2003 / 01.06.2004
30.11.2005 / 13.06.2006

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

STELLPLÄTZE — Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Johannesberg in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:
1. Zwei Stellplätze je Wohneinheit.
2. Die Stellplätze müsssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN
Südwestlich der Straße "Unterklinger" kann die talseitige Wandhöhe dem Gelände entsprechend bis 5,0 m betragen.

ZUFAHRT — Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 5,0 m betragen, maximale Steigung 10 %.

DACHEINDECKUNG — Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -pfannen und -steinen). Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

+5+ — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

(Punktlinie) — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

HOCHWASSER — Das Gebäude südwestlich der Straße "Am Klinger" muß vor Hochwasser aus dem Klingergraben geschützt werden.
Sämtliche Gebäudeöffnungen (z.B. Lichtschächte und Kellerabgänge) sind mind. 0,50 m über Straßenniveau anzuordnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(Symbol) — Biotope nach bayerischer Biotopkartierung

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN — Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN — Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

(Symbol) — Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

(Symbol) — Anpflanzung vom heimischen Laubbäumen.
Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.

SPIELPLATZ — Für die Bepflanzung des Spielplatzes ist ein gesonderter Plan vorzulegen.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

(Symbol) — Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft (Ortsrandeingrünung). Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:
KLEINKRONIGE LAUBBÄUME
Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).
GRÖSSERE LAUBBÄUME
Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Walnuß (Juglans regia), rotblühende Roßkastanie (Aesculus carnea), gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
HECKEN (UNGESCHNITTEN)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Apfelrose (Rosa rugosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare),
HECKEN (GESCHNITTEN)
Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia \`Engelmanii´), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE — Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

(Symbol) — Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D (bis 4.0) — 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 4,0 m über Gelände; Satteldach, Dachneigung 40°- 46°. Dachausbau nach BayBO.

I+S+D (bis 7,0 / bis 4.0) — 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände; Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°, Dachausbau nach BayBO.

KNIESTOCK — Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

DACHGAUBEN — Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° bei Schleppgauben erst ab 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL — Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Ein Quergiebel liegt mind. 1,00 m vor der Außenwand des Hauptgebäudes.
2. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
3. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
4. Die Breite des Quergiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
5. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ZWERCHGIEBEL — Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegendem Geschoss liegen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Maximale Breite des Zwerchgiebels 3,50 m.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM — Küppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

WOHNEINHEITEN — Pro Baugrundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen Abgrabungen bis 0,80 m Höhe zulässig.
2. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,3 m, an der seitlichen Grenze bis 0,8 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Der Abstand der Stützmauer zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss mind. 3,0 m betragen.

Böschungen sind 1 : 2 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 46° Dachneigung zulässig.
ED — Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser mit 46° Dachneigung zulässig.
Doppelhäuser sind in Bauform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

(Linie) — Baugrenze
(Pfeil) — Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
(Symbol) — Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche
Geh- und Fußwege
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Öffentliche Grünflächen - Röhrichtfläche die zu erhalten ist.