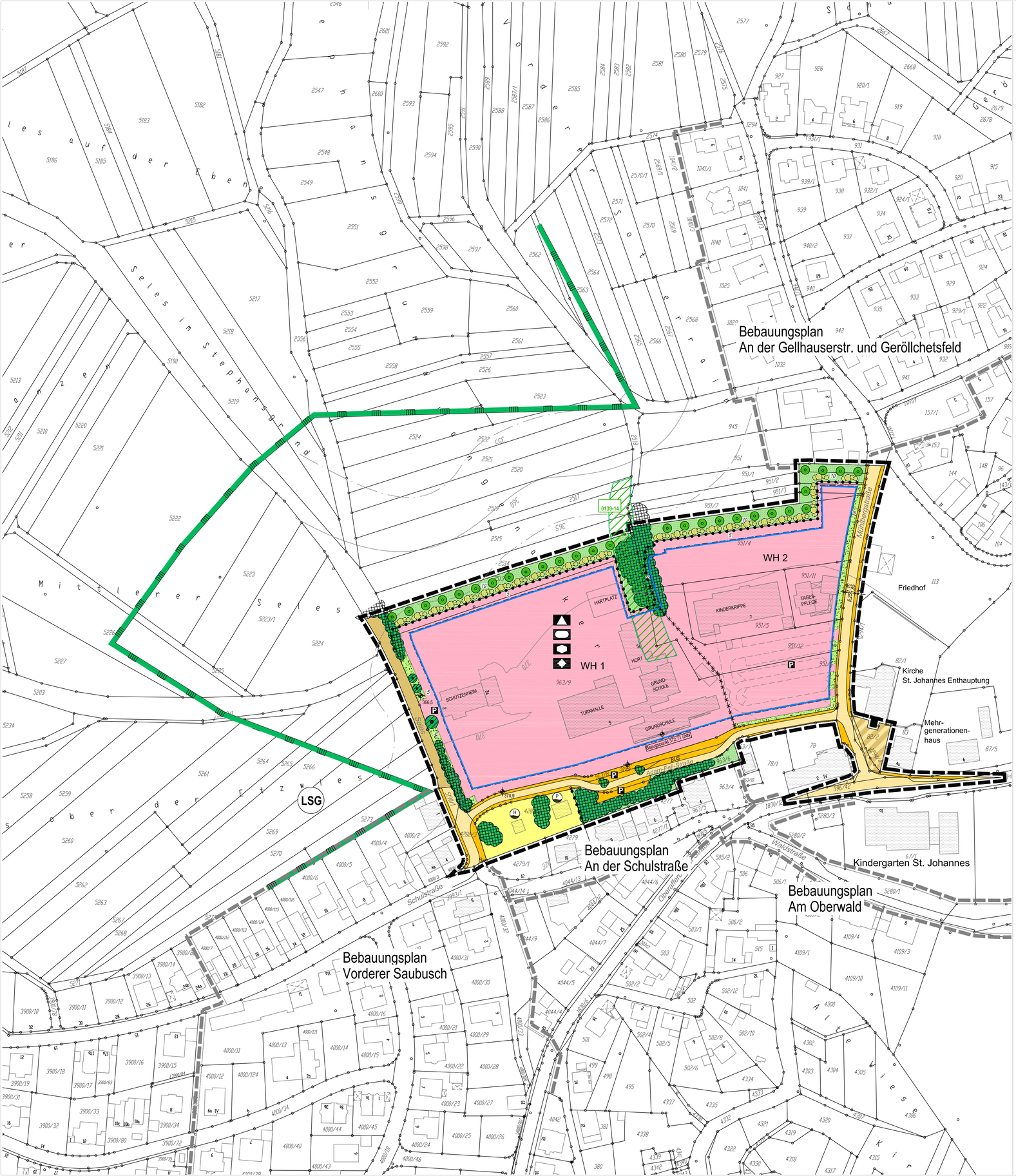

"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"

NORD

M 1 : 1000

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Johannesberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.03.2020 gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.06.2020 hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis 31.07.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauBG zum Vorentwurf der Änderung des Bebaungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2020 hat in der Zeit vom 19.10.2020 bis 30.10.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Johannesberg, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Johannesberg, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 09.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Johannesberg, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.06.2020, 18.08.2020, 11.05.2021

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

LSG — Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) maßgebend.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

LÖSCHWASSER
Im Bebauungsplangebiet steht derzeit eine gesicherte Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung. Zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblatt W 405 - anzuwenden.
Für die Sicherstellung des erhöhten Löschwasserbedarfs sind auf Vorhabenebene alternative Deckungsmöglichkeiten zu prüfen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

DACHBEGRÜNUNG
Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer möglichst zu begrünen.

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien sowie Photovoltaikanlagen.

AUSSENBELEUCHTUNG
Bei der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Störungen empfindlicher Vogelarten vermieden und die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering gehalten werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind z. B. insektektenfreundliche Beleuchtung, Leuchten mit Abschirmung in Richtung Landschaftsraum durch geeignete Lichtführung.

5920 0139-14 — Biotop nach bayerischer Biotopkartierung
Nummer 5920-0139-14
Gehölzstrukturen, Obst- und Extensivwiesen nördlich von Johannesberg
- brachgefallene Obstwiesen

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze

2455/13 — Flurstücksnummern

145 — Höhenlinie

HORT — Vorhandene Gebäude
bestehende Nutzungsangaben z.B. Grundschule, Turnhalle ...

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

GEMEINDE JOHANNESBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
LANGENACKER AM SELESWEG
1. ÄNDERUNG

Verfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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

Grenze des Geltungsbereiches

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Die Fläche für Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule, sozialen, sportlichen und kirchlichen Zwecken. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.
Zweckbestimmung:

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. Sporthalle, Freisportanlagen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen "Schule" und "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" können auch außerhalb der Schulzeiten zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken genutzt werden (z.B. Volkshochschule, Vereine).

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. Kinderkrippe, Tagespflegestätte, Beratungsstellen, Betreutes Wohnen, Seniorenheim

Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRUNDFLÄCHEN nach § 19 BauNVO

GR max. 15.000 m² — Maximale Grundfläche für bauliche Anlagen: 15.000 m²

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN nach § 18 BauBVO

WH 1 — Wandhöhe bis 9,00 m über Bezugspunkt
Bezugspunkt 372,71 ÜNN — Bezugspunkt ist die Höhenlage des Eingangsbereiches der Schule von 372,71 m ü.NN

WH 2 — Wandhöhe bis 8,50 m über der angrenzenden Straße (Oberkante Gehweg), bezogen auf die Mitte des Gebäudes

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze

NEBENANLAGEN — Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme- Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Kirchplatz
Gehwege
Wirtschaftsweg
P — Parkflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

H P — Fläche für Versorgungsanlagen
Hochbehälter, Pumpstation

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Der 10,00 m breite Grünstreifen dient der Randeingrünung und auch der Aufnahme von:
Aufenthaltsbereichen, Spielgelegenheit für Jung und Alt,
Pflanzflächen für Gemüse / Obst, etc..
Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der weiteren Objekt- und Sportanlagenplanung.

Pflanzstreifen öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

8,0 — Maßangabe in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen

372,2 — Höhenpunkt Bestand

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ARTENSCHUTZ
Maßnahmen zur Vermeidung, schonende Bauausführung
- Erhaltung und Schutz von Gehölzbeständen:
  Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind zugunsten von Gehölzbrütern während der Bauphasen (Erschließung, private Bautätigkeit) durch Bauzaun o.ä. zu schützen.
- Baumfällung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr:
  Um eine Tötung von Fledermäusen und Gehölzbrütern auszuschließen, sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur in Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Ggf. vorhandene Stamm- und Asthöhlenabschnitte sind zum späteren Wiederaufhängen zu sichern. Die Bäume sind zudem vorab durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Im Falle gesetzlich geschützter Lebensstätten erfolgt die weitere Vorgehensweise nach Vorgabe des Fachgutachters.
- Weitere Baufeldräumung im Winterhalbjahr:
  Um eine Tötung bodenbrütender Vogelarten auszuschließen, ist die weitere Baufeldräumung (Entfernung der Bodenvegetation) im Bereich der Wiesen- und Ackerflächen nur in den Wintermonaten(1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken. Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung zu verwenden.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bepflanzung des Grünstreifens gegenüber der freien Landschaft. Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Wiesenflächen.
Zu verwenden sind heimische Streuobstbäume (Hochstämme) und standortgerechte heimische Gehölze.

Vorhandener Gehölzbestand,
der zu erhalten ist.