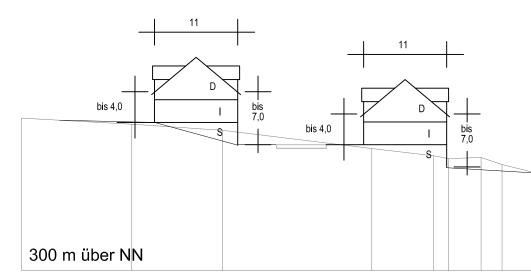
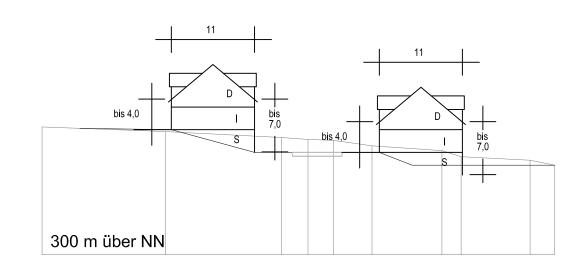


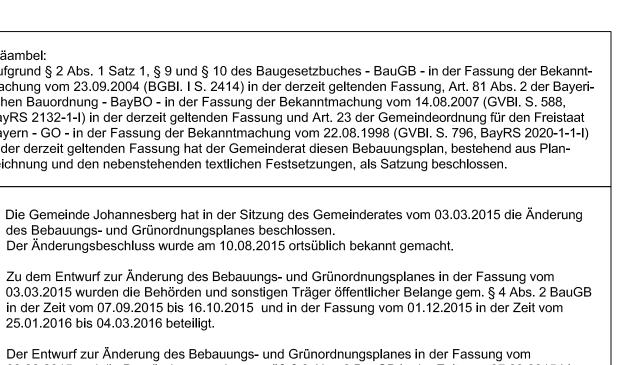
Geländeschnitte M 1:500 Schnitt 1



Schnitt 2



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. . Die Gemeinde Johannesberg hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.03.2015 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.



2. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 03.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2015 bis 16.10.2015 und in der Fassung vom 01.12.2015 in der Zeit vom

. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 03.03.2015 und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2015 bis 16.10.2015 und in der Fassung vom 01.12.2015 in der Zeit vom 25.01.2016 bis 04.03.2016 öffentlich

Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates Johannesberg vom 03.05.2016 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Johannesberg, den

1 Bürgermeister Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Ausgefertigt: Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 19.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich Gemeinde Johannesberg, den bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten. Gemeinde Johannesberg, den 1. Bürgermeister 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, 03.03.2015, 01.12.2015

HINWEISE

Vorgeschlagene Wohngebaude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) maßgebend.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 BayBO.

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.

In der Nähe des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Emissionen EMISSIONEN sind zu tolerieren.

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.

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen

OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Grünflächenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

DACHEINDECKUNG Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dach-

flächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

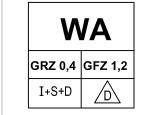
REGENERATIVE ENERGIEN

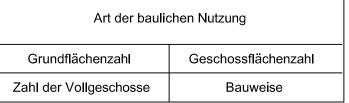
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

BAUMBESTAND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN Baumbestand außerhalb der Baufenster insbesondere auf dem ehemaligen

Kinderspielplatz auf Fl. Nr. 2525/23, 2525/24 und 2525/25 ist zu erhalten. **ZWEITER RETTUNGSWEG**

Bei Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,00 m ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.







Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht

als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage zu

Einfriedungen angrenzend an die Straße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m

Niederspannungskabel der Aschaffenburger Versorgungs-GmbH (AVG)

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Bäume auf

2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist

Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des

gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebauten Grundstücksteile als gärtne-

Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan,

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge

des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdurch-

lässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugen-

Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen

Laubgehölzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 16 - 18 cm Stammumfang.

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum)

anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind.

in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden.

Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus

rotblühende Roßkastanie (Aesculus carnea), gemeine Roßkastanie (Aesculus

Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus

petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Walnuß (Juglans regia),

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa

(Lonicera xylosteum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Roter Hartriegel (Cornus

Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii´),

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

Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare).

canina), Apfelrose (Rosa rugosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen

(Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche

risch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestal-

MOBILFUNKANLAGEN

EINFRIEDUNGEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

VERSORGUNGSLEITUNGEN

DENKMALSCHUTZ

ARTENSCHUTZ

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

STRÄUCHER UND HECKEN:

BESTANDSANGABEN

2525/31

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

GROSSE LAUBBÄUME (Hausbäume, Grünflächen):

hippocastanum).

KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (Hausbäume, Vorgarten):

beschranken.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Spielplatz

werden nicht zugelassen.

Bildstock von 1918 -neuer Standort

Denkmal (noch nicht in der Denkmalliste)

Schutzzonenbereich beiderseits 1,0 m.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Schädigens Vorkehrungen zu treffen...

1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

tungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

pflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

hochstämmige Laubbäume mit 16 - 18 cm Stammumfang.

vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

aucuparia), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).

KLETTERPFLANZEN: Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis),

Maßnahmen zur Vermeidung:

3. Baumfällung / Gehölzrodung

befestigte Flächen, Stellplätze..

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE:

HECKEN (UNGESCHNITTEN)

HECKEN (GESCHNITTEN)

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorhandene Wohngebäude

Flurstücksnummern

Höhenlinie

sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare),

Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche).

_____ Telekommunikationsleitung der Telekom -wird verlegt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

DACHEINDECKUNG Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben

ORTSTEIL BREUNSBERG LANDKREIS ASCHAFFENBURG **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BUCHACKER ÄNDERUNG 2**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN 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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

ZWERCHGIEBEL

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollge-

schoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. is I bis 4.0 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 oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 38°- 46°, Dachausbau nach

PULTDÄCHER Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 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

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen: 1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.

2. Die Breite des Quer- Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des

Hauptgebäudes betragen. 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

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

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND STÜTZMAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen und 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 Stützma

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 1:1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich

zu gestalten.

Baugrenze $\longleftarrow \blacktriangleright$ Firstrichtung Satteldach

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Grenzbebauung zwingend Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1:

NEBENANLAGEN

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, nicht jedoch am Übergang zur offenen Landschaft in einem Streifen von 5,0 m Breite.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

STELLPLATZBEDARF

Es gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Johannesberg in der jeweils gültigen Fassung.

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE 1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.

2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.

3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und

4. Dachform und Dachneigung dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:

Garagen mind. 5,0 m.

bei Doppelhäusern sind pro Baugrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Carports mind. 1,0 m, Tore und Außenwände sind nicht zulässig 6. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.

7. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden. 8. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.

AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen. WOHNEINHEITEN Bei Einzelhäusern sind pro Baugrundstück max. 3 Wohneinheiten,

Vorhandene Neben- und Garagengebäude