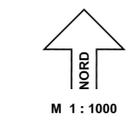


"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"



**Präambel:**  
 Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 (GVBl. 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 (GVBl. 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Johannesberg, den .....

.....  
 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Johannesberg, den .....	Gemeinde Johannesberg, den .....
.....	.....
1. Bürgermeister	1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
 Bauateller  
 Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
 Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg  
 Telefon: 06021424101, Fax: 06021450323  
 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.06.2020, 18.08.2020

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Nach § 9 Abs. 6 BauGB
- 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) 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.
- REGENERATIVE ENERGIEN**  
 Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien sowie Photovoltaikanlagen.
- DACHBEGRIENUNG**  
 Zur Verbesserung der kleinclimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer möglichst zu begrünen.
- 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. insektenfreundliche Beleuchtung, Leuchten mit Abschirmung in Richtung Landschaftsraum durch geeignete Lichtführung.

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

**BESTANDSANGABEN**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- 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 dem 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
- 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 m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche für bauliche Anlagen: 15.000 m<sup>2</sup>
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** nach § 18 BauNVO
- WH 1 Wandhöhe bis 9,00 m über Bezugspunkt  
 +372,01 (DIN) 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
  - Parkflächen
  - Straßenbegrenzungslinie

**VERSORGUNGSFLÄCHEN**

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Maßangabe in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 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 Bau tätigkeit) 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.

**FREIPLÄCHENGESTALTUNG**

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 ZUFUHRTEN**

Die 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 (NWFrV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung zu verwenden.

**PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN 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.