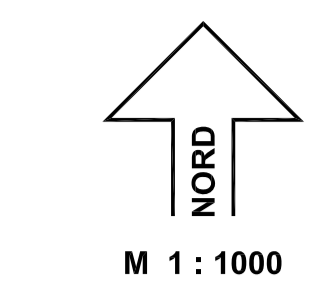


"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"



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 zum 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:
 Bauatelier
 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.
- DACHBEGRIßUNG**
 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.

5200
0139-14
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
 Die Gemeinbedarfsanlagen 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 BauNVO
 WH 1 Wandhöhe bis 9,00 m über Bezugspunkt
 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
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 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
 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.