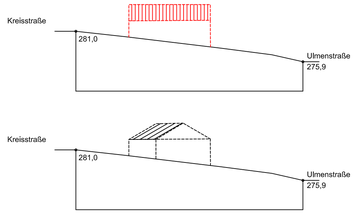
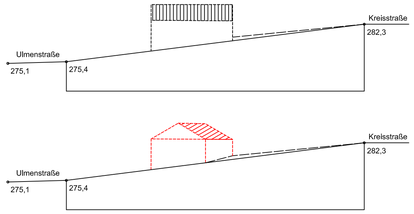
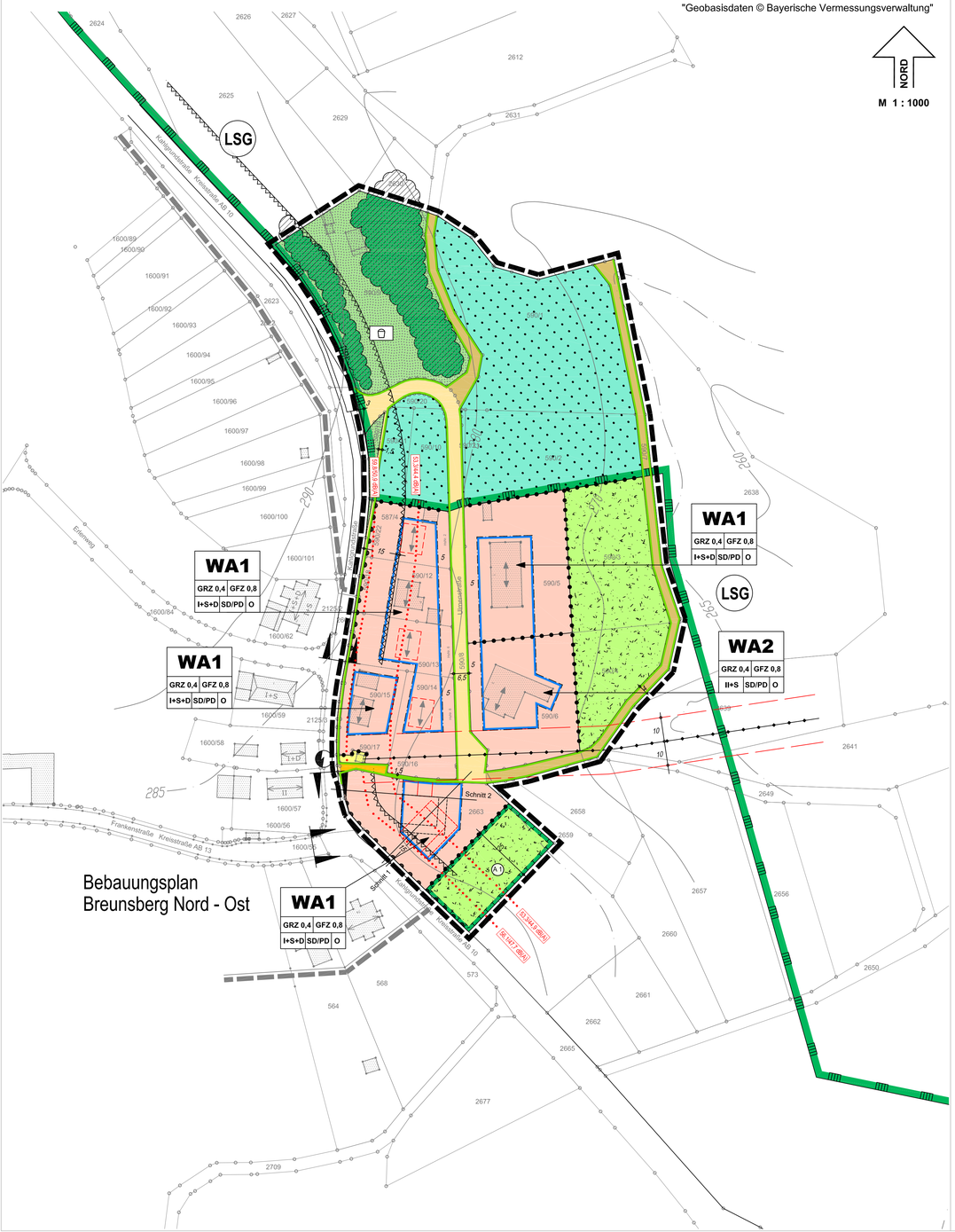
Geländeschnitt 1



Geländeschnitt 2





Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetz- buches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert, 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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. 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.
5. 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.
6. 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 .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Johannesberg, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

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 .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Bauateller
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, 08.09.2020, 01.10.2020

HINWEISE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

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.

KREISSTRASSE AB 10
Auf die von der Kreisstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

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.

BERGBAU
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.

ENTWÄSSERUNG
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Quell-, Dränsammel- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

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 im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden.
Dächer mit einer unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche sind nicht zulässig.

SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

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

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

DIN-NORMEN
DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Gemeinde Johannesberg, Oberafferbacher Straße 10A/12, 63867 Johannesberg, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmsiphone (Berechnung siehe Begründung)
53,3/44,9 dB(A)
Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen bei Neu- u. Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern u. Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten o. Raumnutzungen mind. die in den Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den nach der Schallberechnung (s. Berechnung der Beurteilungspegel) sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

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

A1
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht
Innerhalb des Plangebietes:
- Pflanzung und fachgerechte Pflege (Schnitt, Düngung durch Kompost, Pflege der Baumscheibe, ggf. Pflanzenschutz nach Bioland-kriterien) über die ersten 10 Jahre von hochstämmigen Obstbäumen (regionale, landschaftsprägende extensive Sorten).
- Fachgerechter Pflege/Sanierungsschnitt bestehender Obstbaumhochstämme, mindestens 2 - 3 maliger Pflegeschnitt - für nachhaltige Sicherung des Altbaumes

Ausgleichsflächenermittlung pro Baum (Nachpflanzung oder Pflegeschnitt): 100 m²

ARTENSCHUTZ
Maßnahmen zur Vermeidung
- 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.
- Baufeldräumung im Winterhalbjahr:
  Um eine Tötung bodenbrütender Vogelarten auszuschließen, ist die Baufeldräumung (Entfernung der Bodenvegetation) im Bereich der Wiesenflächen 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.

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

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.

Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE
GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).

KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Berg johannisbeere (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

DACHFORMEN
Als Dachformen sind das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach mit einer Neigung von 28° bis 46° im WA1 und 15° bis 30° im WA2 zulässig. 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 Traufläng. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufläng.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 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.

DACHEINDECKUNG
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe bis maximal 1,30 m zulässig.

MOBILFUNKANLAGEN
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild in der Hanglage und am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Nach § 9 Abs. 6 BauGB

KREISSTRASSE AB 10
AB 10 — 15 — 4,5
Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 15,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

Ortsdurchfahrtsgrenze

Hochspannungsfreileitung 110-kV mit beiderseits 10,00 m Schutzstreifen

LSG
Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze

1000/1
Flurstücksnummern

270
Höhenlinie

Vorhandene Gebäude mit Firstrichtung

Geltungsbereich Bebauungsplan "Breunsberg Nord - Ost"

GEMEINDE JOHANNESBERG
ORTSTEIL BREUNSBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
HÖHLLOCH ÄNDERUNG 1

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

WA — **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1			WA2			Art der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	GFZ 0,8		GRZ 0,4	GFZ 0,8		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
I+S+D	SD/PD	O	II+S	SD/PD	O	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

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

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl bis 0,8

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I+S+D
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 28° - 46°.
Wandhöhen: Bergseite bis 5,00 m über Gelände, Talseite bis 7,00 m über Gelände.

II+S
2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 15° - 30°.
Wandhöhen: Bergseite bis 7,00 m über Gelände, Talseite bis 9,00 m über Gelände.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN
1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
2. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern/ Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen.

Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. § 22 und § 23 BauNVO

O — Offene Bauweise

Baugrenze

NEBENANLAGEN
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1:
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.

Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plantell anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

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

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform und Dachneigung dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
   Garagen mind. 5,00 m,
   Carports mind. 1,00 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 5,00 m lang und 2,50 m breit sein.
9. Ausnahmeregelung für die Talseite: Wandhöhe bis 5,50 m je nach Gelände.

VERKEHRSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche
Fußweg
Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße AB 10

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlage -Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Bolzplatz

Private Grünflächen

FLÄCHEN FÜR WALD
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Flächen für Wald
Für Kamine von Gebäuden in Waldnähe wird der Einbau von funkenflughemmenden Kaminaufbauten vorgeschrieben. Offenes Feuer (z.B. Lagerfeuer, Grillkamine) ist nicht zulässig, siehe Art. 17 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG).
Als Beheizungsart wird Öl-, Gas- oder Elektroheizung wegen des fehlenden Abstandes zum Wald festgesetzt. Bei Ölheizung sind Kaminprofile einzubauen.
Für Gebäude in Waldnähe ist eine notarielle Erklärung abzugeben, aus der hervorgeht, dass auf Haftungsansprüche gegenüber dem Waldbesitzer bei auftretenden Personen- und Sachschäden durch stürzende Bäume verzichtet wird.

SONSTIGE PLANZEICHEN
4,0 — Maßgabe in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung