

GEMEINDE JOHANNESBERG

ORTSTEIL BREUNSBURG

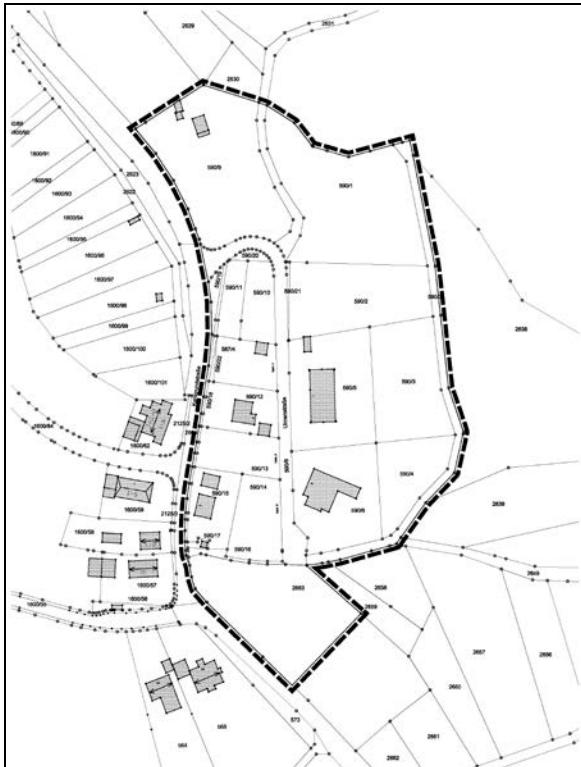
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

HÖHLLOCH

ÄNDERUNG 1

BEGRÜNDUNG



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

Stand: 01.10.2020
Fassung: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Geltungsbereich	5
2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2 Beschreibung des Gebietes	
2.3 Verkehrserschließung	
2.4 Technische Ver- und Entsorgung	
2.5 Vorhandene Immissionsbelastungen	
2.6 Größe und Nutzung des Plangebietes	
3. Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Naturschutzfachlich geschützte Flächen	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	
4. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
4.4 Stellplätze, Carports und Garagen	
5. Erschließung	12
5.1 Verkehrsflächen	
5.2 Ver- und Entsorgung	
6. Natur und Umwelt	12
6.1 Grünflächen	
6.2 Waldflächen	
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7. Immissionsschutz	15
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
9. Nachrichtliche Übernahmen	17
10. Hinweise	18
11. Umweltbericht	19
12. Förmlicher Verfahrensablauf	20

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 08.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Höhlloch“ mit Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes, billigt den Bebauungsplanentwurf und ordnet die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

- II.** Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 19.10.2020 bis 16.11.2020

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Höhlloch“ aus dem Jahr 1973 ist die Grundlage der Änderungsplanung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung der Wohnbaufläche im Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen und zum anderen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen und Neubauten an die aktuellen Zielsetzungen der Gemeinde Johannesburg angepasst werden.

Eine maßvolle Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet Möglichkeiten für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

Mit der Aktualisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann auf die energetischen Anforderungen an die Gebäude und den Wandel der Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung der Wohnhäuser reagiert werden.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2663 ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage geplant. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhlloch“ und ist nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB, sondern dem Außenbereich zuzuordnen. In Anlehnung an den Antrag aus dem Jahr 2007 wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Johannesburg 2013 beantragt, die zur Bebauung vorgesehene Außenbereichsfläche durch eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen. Alternativ wird um die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2663 in den angrenzenden Bebauungsplan „Höhlloch“ gebeten.

Da die angrenzende prägende Bebauung im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nicht möglich. Um die betroffene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Sitzung des Gemeinderates am 03. März 2015 wurde der Beschluss gefasst, den nördlichen Teil der Fl.Nr. 2663 in das im Anschluss dargestellte *Allgemeine Wohngebiet* einzubeziehen.

Die geplante Baufläche ist an das bestehende Wohnbaugebiet angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Ulmenstraße gegeben. Der Anschluss des geplanten Gebäudes erfolgt an die bestehende technische Infrastruktur (Wasser, Kanal und Strom).

Das Baugrundstück soll durch einen großzügigen privaten Grünstreifen, der die Verbindung zwischen innen und außen im Sinne einer Verzahnung mit der Landschaft betont, begrenzt werden. Diese Grünfläche soll auch als Ausgleichsfläche herangezogen werden, z.B. Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflege und Ergänzung des Streuobstbestandes.

Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungsbereiches mit der Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2663 entsteht kein baulicher Auswuchs in die Landschaft.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 Satz BauGB wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Eine „Nachverdichtung“ scheidet aufgrund der ländlichen Struktur im Ortsteil Breunsberg mit Ein- und Zweifamilienhäusern weitestgehend aus. Flächen zur „Wiedernutzbarmachung“ stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Letztlich stellen die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Reserveflächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können. Leerstehende Bausubstanz im Ortskern, die geeignet ist für eine Wohnnutzung, steht ebenso nicht zur Verfügung.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereiches ein Wohnbaugrundstück in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es wird eine Wiese in Anspruch genommen. Dieser Betroffenheit stehen hier die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Orte als öffentliche und in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gegenüber.

Eine Planungs- und Rechtssicherheit für die Umsetzung der Vorhaben kann nur auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Johannesburg ist die geplante Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und ist somit dem Außenbereich i.S.v. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Eine Baustopplinie begrenzt die bauliche Entwicklung des Wohnbaugebietes „Höhlloch“. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches sind in Einklang zu bringen. In dem sich in der Gesamtfortschreibung befindenden Flächennutzungsplan wird die Erweiterungsfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt (Beschluss vom 03.03.2015).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.09.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höhlloch“ und Erweiterung des Geltungsbereichs um ein Teilstück der Flurnummer 2663 gefasst.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Bebauungsrand des Ortsteiles Breunberg östlich der Kahlgrundstraße/Kreisstraße AB 10.

Der Planungsraum umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhlloch“ und die Erweiterung um eine Teilfläche des südlich angrenzenden Grundstücks FI.Nr. 2663.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Markblatt hervor.

Die Gebietsgröße beträgt 30.850 m² (rd. 3,09 ha).

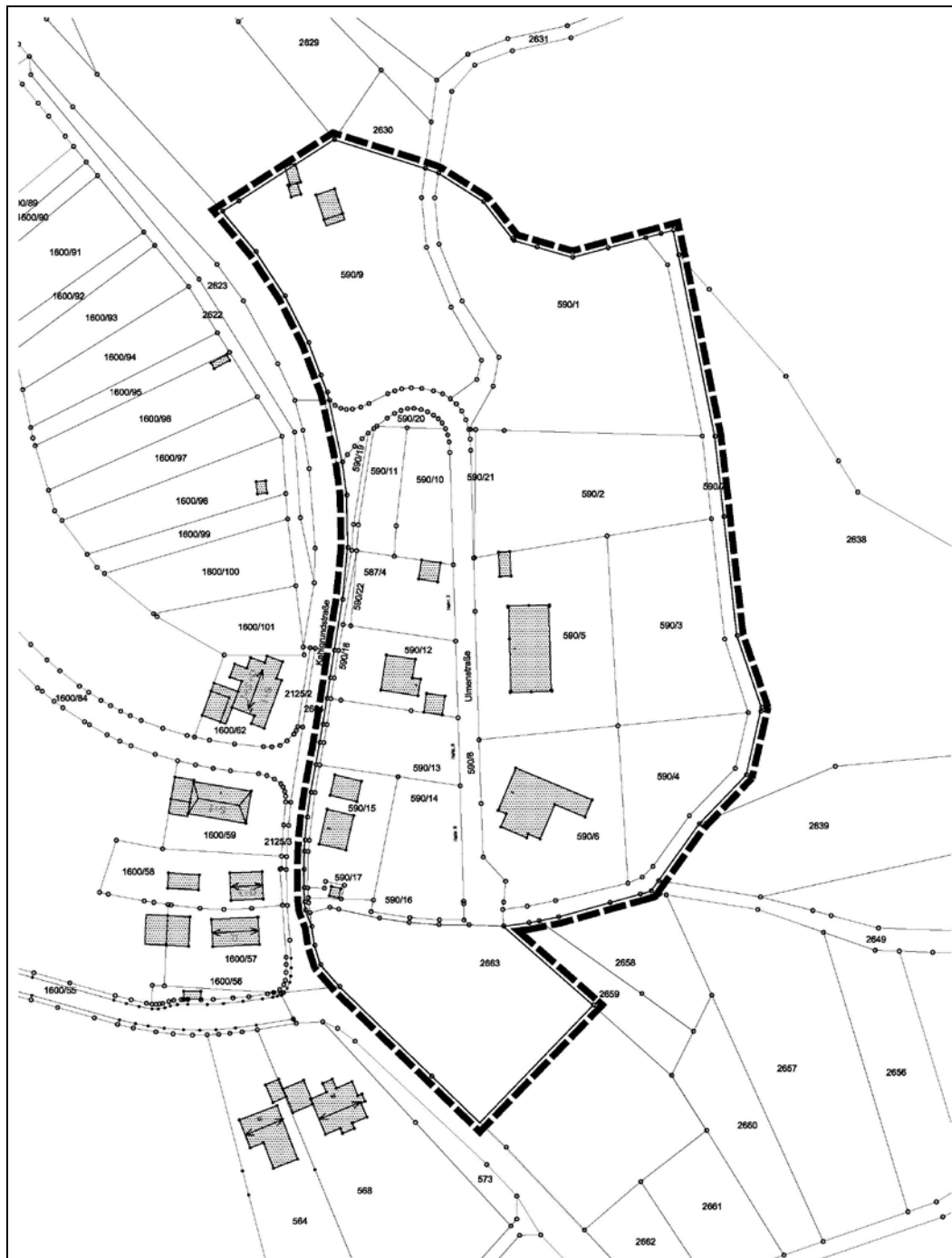


Abb. 1

Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Osten abfallenden Hang in einer Höhenlage von ca. 285 m üNN bis ca. 260 m üNN.

Innerhalb des bestehenden Baugebietes liegen noch drei unbebaute Grundstücke westlich der Ulmenstraße. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Streuobstwiese.

2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der westlich verlaufenden Kahlgrundstraße/Kreisstraße AB 10 über die Stichstraße „Ulmenstraße“.

2.4 Technische Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung des Gebietes einschließlich der Erweiterungsfläche über die bestehenden Leitungstrassen gesichert. Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation) sind vorhanden.

2.5 Vorhandene Immissionsbelastungen

Auf das Wohngebiet wirken aus westlicher Richtung die Geräuschimmissionen von der Kahlgrundstraße/Kreisstraße AB 10.

2.6 Größe und Nutzung des Plangebietes

Flächennutzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Baufläche Wohngebiet		11.095 m ²
Versorgungsfläche		43 m ²
Verkehrsflächen		3.312 m ²
Grünflächen öffentlich	4.025 m ²	
Grünflächen privat	4.650 m ²	8.675 m ²
Forstwirtschaft, Wald		7.725 m ²
Gesamtfläche Baugebiet	(3,09 ha)	30.850 m²

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

In dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ist die Gemeinde Johannesberg gemeinsam mit der Gemeinde Glattbach als Grundzentrum festgelegt.

Johannesberg liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Die Planung mit Überarbeitung des bestehenden Plangebietes und Erweiterung entspricht Grundsatz 3.1 LEP (Flächensparen), Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und Grundsatz und Ziel 3.3 LEP (Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot) sowie Ziel 3.1.2-02.RP1 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung) mit der angemessenen Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur und Anbindung an den Baubestand.

3.2 Naturschutzfachlich geschützte Flächen

Entlang des südlichen Waldsaumes quert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark „Spessart“ das Plangebiet.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung 5 vom 12.09.2000 (rechts-wirksam mit Bekanntmachung vom 17.01.2002) einschließlich der nachfolgenden Änderungen stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Umgriff des rechtskräftigen Planes überein.

Die Erweiterungsfläche ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, eine Baustopp-linie begrenzt die bauliche Entwicklung des Baugebietes „Höhlloch“. Die Abweichung vom Entwicklungsgebot wird in dem sich in der Gesamtfortschreibung befindenden Flächennutzungsplan berücksichtigt. Darin ist gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2015 die Erweiterungsfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Grünfläche“ (Ausgleichsfläche) dargestellt.

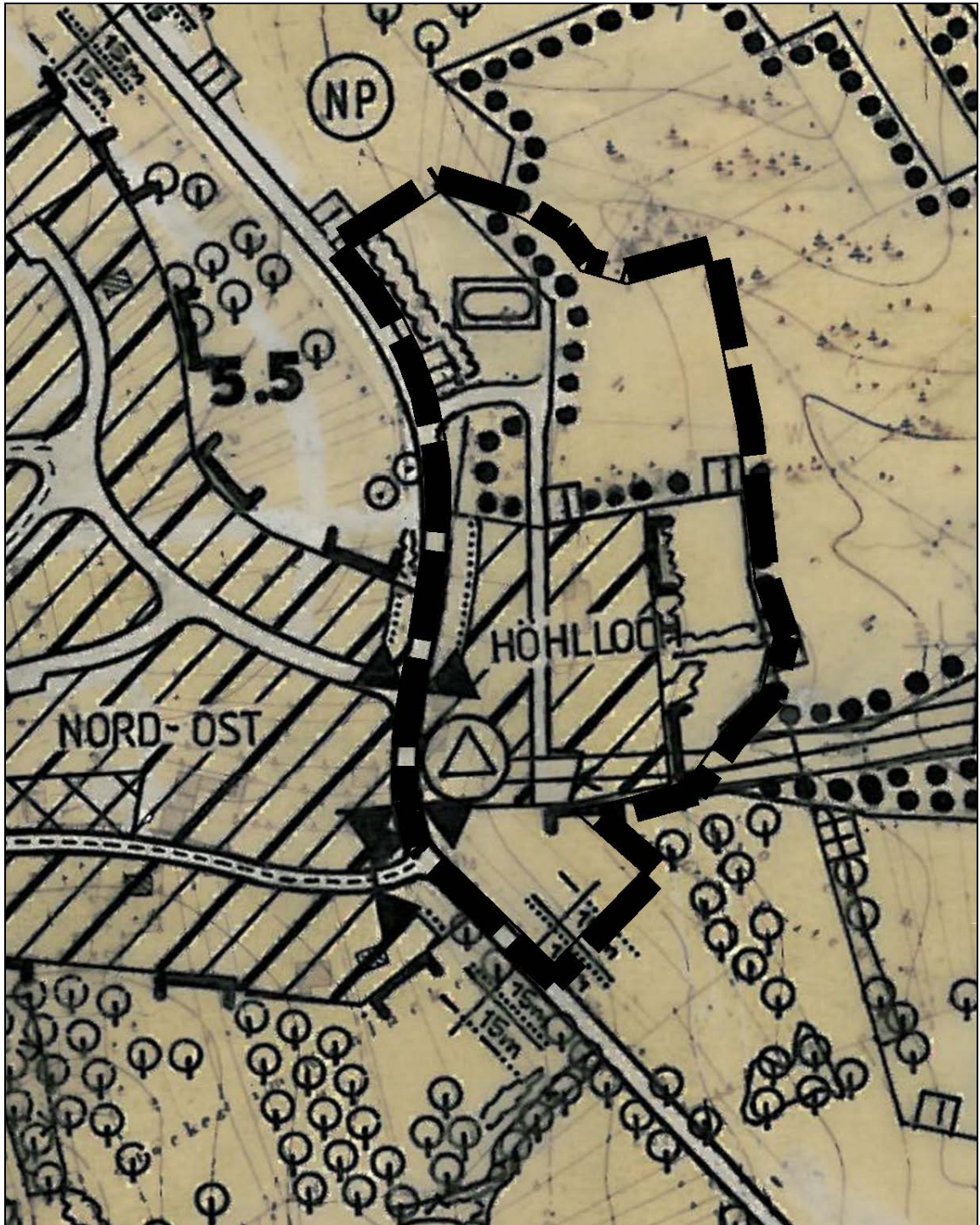


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Höhlloch“ aus dem Jahr 1973, der mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.05.1974 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen wurde.

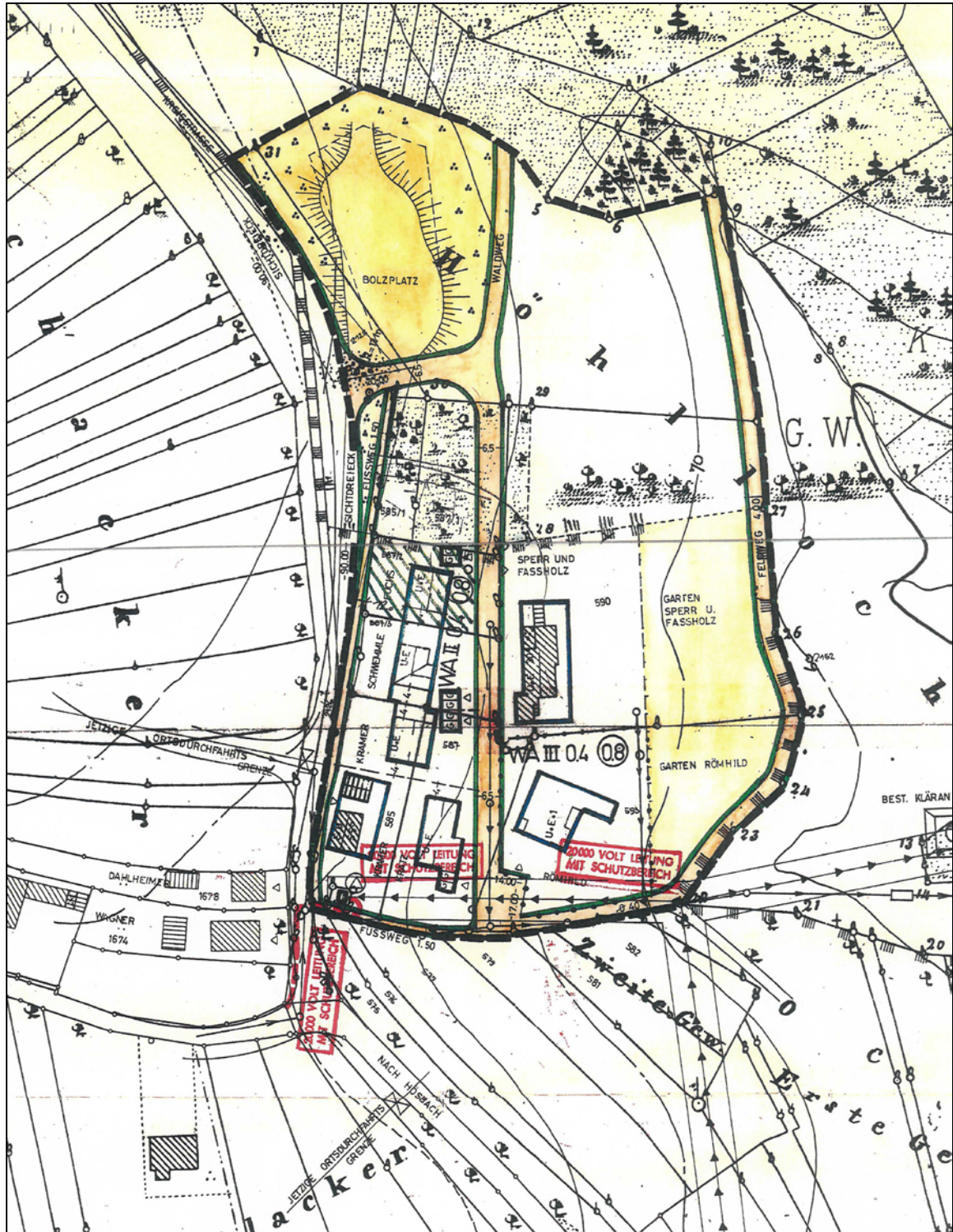


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Durch die in Aufstellung befindliche Änderung 1 des Bebauungsplanes treten sämtliche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung des vorliegenden Planes außer Kraft.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Entsprechend der bestehenden und der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet als **allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch die städtebauliche Dichte der bestehenden und der geplanten Bebauung begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung

Die maximale Zahl der Geschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet und den Festlegungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan und berücksichtigt die Geländesituation. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse. Das Hanghaus wird als Bauform beibehalten. Zulässig sind in den Baugebietsflächen WA 1 als Höchstgrenze ein Erdgeschoss, ein Sockelgeschoss und ein Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschoss.

Die maximalen Wandhöhen werden auf der Bergseite mit 5,00 m und auf der Talseite mit 7,00 m über Gelände festgelegt. Für das Grundstück Fl.Nr. 590/6 mit Gebäudebestand (WA 2) wird die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Sockelgeschoss getroffen. Die Wandhöhe wird auf maximal 7,00 m auf der Bergseite und 9,00 m auf der Talseite begrenzt.

Bei der Festlegung der Obergrenzen der Wandhöhen sind erforderliche Erhöhungen durch energetische Maßnahmen wie Aufsparrendämmung und Sockelausbildungen durch Hanglagen berücksichtigt.

Als Dachformen werden nur das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach zugelassen, um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen sowie eine gewisse Ruhe und Einheitlichkeit zu erzielen.

Der Spielraum der Dachneigungen von 28° bis 46° im WA 1 ermöglicht zum einen die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche in Verbindung mit Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln und zum anderen lässt er die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu.

Für die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss (WA 2) wird die Festsetzung der Dachneigung mit 15° bis 30° getroffen.

Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Die Ansichtshöhe von Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und von Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, auch zur Herstellung von Terrassen, darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Durch diese zulässigen Geländeanpassungen sind Veränderungen der vorhandenen Geländesituation im Hinblick auf eine optimierte Gebäudeplanung möglich (z.B. barrierefreie Zugänge).

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 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.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Planungsbereich die Bebauung in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Bei der Festlegung der Baugrenzen als Baufensterausweisungen werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Baubestand sowie die planerischen und städtebaulich räumlichen Zielvorstellungen bei Veränderungen einbezogen.

Die durch die Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen werden gegenüber den derzeit geltenden Bebauungsplänen so erweitert, dass eine höhere Flexibilität bei geplanten Gebäudestellungen bzw. bei geplanten baulichen Erweiterungen möglich ist.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen mit der Firstrichtung gilt nicht für Garagen.

Nebenanlagen

Zur Klarstellung wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

4.4 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Wohngebietsflächen angeordnet werden. Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 m und Carports von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Ulmenstraße, die als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebaut ist und über einen Fußweg von der Kreisstraße AB 10/Kahlgrundstraße zu erreichen ist. Eine Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße AB 10 ist nur für das Grundstück Fl.Nr. 590/15, Kahlgrundstraße 2, zulässig. Die Waldflächen können über bestehende Wirtschaftswege etc. angefahren werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gemeinde Johannesburg ist Mitglied im Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe Hörstein.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund im Mömbris angeschlossen.

Strom- und Erdgasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG). An dem Fußweg nahe der Kreisstraße besteht eine Trafostation.

Für die Erdgasversorgung ist die Netzdienste Rhein-Main GmbH (NRM Sailauf Weyberhöfe) zuständig.

Abfallentsorgung

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

6. NATUR UND UMWELT

6.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz.

Private Grünflächen

Als Pufferzone zwischen Bebauung und Waldflächen liegen private Grünflächen.

6.2 Waldflächen

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen angrenzend an das Baugebiet Waldflächen. Zu beachten ist, dass für Kamine von Gebäuden in Waldnähe der Einbau von funkenflughemmenden Kaminaufbauten vorgeschrieben ist. Offenes Feuer (z.B. Lagerfeuer, Grillkamine) ist nach Art. 17 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG) nicht zulässig.

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.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den durch die Baugebietsausweisung auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2663 verursachten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich.

Bestandssituation, Bewertung von Natur und Landschaft, Eingriffsschwere

Die bisher als Obstwiese genutzte Fläche wird nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in ein Gebiet mittlerer Wertigkeit (Kategorie II) eingestuft.

Aus der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eine Eingriffsschwere Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad abgeleitet. Von der rd. 1.900 m² großen als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche wird nur eine Teilfläche nachhaltig umgestaltet und die Nutzung geändert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen auszuwählen und festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Interne Ausgleichsfläche A 1

Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Teil des erforderlichen Ausgleichs erbracht werden. Die festgesetzte private Grünfläche umfasst rd. 1.260 m² und ist eine Obstbaumwiese.

Als Maßnahme sind die bestehenden Obstbäume durch einen regelmäßigen Pflegeschnitt, mindestens 2-3maliger Pflegeschnitt jährlich, nachhaltig zu sichern. Bestehende Höhlenbäume sind unbedingt zu erhalten. Anpflanzung und fachgerechte Pflege von hochstämmigen Obstbäumen. Zu verwenden sind ausschließlich regionale, standorttypische Sorten.

Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich können außerhalb des Plangebietes weitere Flächen herangezogen und zugeordnet werden.

- Fl.Nr. 2658, ca. 1.000 m², in unmittelbarer Nähe, Streuobstwiese, 2019 wurden hier bereits Hochstamm-Apfelbäume angepflanzt
- Fl.Nr. 2762, ca. 1.300 m², Wiese, Weide
Maßnahme: Anlage eines Heckenstreifens
- Fl.Nr. 2977, ca. 3.000 m², Wiese, Weide
Pflanzung von Streuobstbäumen – Apfel, Quitte, Birne

6.3.2 Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung und Nutzung werden einige Obstbäume beseitigt. Die betroffenen Gehölze stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate für Fledermäuse und Brutvögel dar.

Zur Vermeidung des Tötens oder Störens von Vögeln und Fledermäusen sind die erforderlichen Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar, durchzuführen.

Sofern der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.

Die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens ist ebenso in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) vorzusehen, um eine Tötung bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

6.3.3 Freiflächengestaltung

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Immer häufiger werden Gärten mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen angelegt. Die planerische Zielsetzung hinsichtlich der Schaffung und Erhaltung von Grünflächen ist es, diese Art der Gestaltung einzudämmen. Offene Flächen, z.B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschotterte Fläche.

Der Bebauungsplan enthält die Vorgabe, dass Stellflächen und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau, beispielsweise mit Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren hergestellt werden sollen.

6.3.4 Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hausbaum

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Erhalt von Gehölzen

Zur Sicherung der Gehölzstrukturen am Rand des Bolzplatzes wird hier die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen. Da Nadelgehölze nicht standortgerecht sind, ist ihr Anteil auf höchstens 20 % zu beschränken.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Die schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind den Verkehrslärmimmissionen der westlich angrenzenden Kreisstraße AB 10/Kahlgrundstraße ausgesetzt.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Grundlage: DTV-Werte aus den Straßenverkehrszählungen 2015.

Kreisstraße AB 10 (von AB 13 Richtung Daxberg)

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstraße AB 10	
		tags	nachts
1	Zählstelle	59219750	
2	DTV 2015 Kfz/24h	1.673	
3	Lkw-Anteil (SV) Kfz/24h	58	
4	DTV 2015 Kfz/h	99	11
5	LKW-Anteil p %	3,4	4,8
6	M 2030 = DTV Kfz/h	115	13
7	L_{m25} dB	58,97	49,80
8	ΔL_{Stg} =<5% dB	0	
9	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
10	ΔL_v 50 km dB	-5,18	-4,90
11	ΔL_K dB	0	
12	$L_{W'}$ dB	53,29	44,40
13	ΔL_s 7 m dB	+6,46	
14		59,75	50,86
Abstand 15 m von Fahrbahnmitte			
15	ΔL_s 18 m dB	+1,86	
16		55,15	46,26

Kreisstraße AB 10 (von AB 13 Richtung Wenighösbach)

Spalte	1		2	3
Zeile	VERKEHRSWEG		Kreisstraße AB 10	
			tags	nachts
1	Zählstelle		59219752	
2	DTV 2015	Kfz/24h	2.032	
3	Lkw-Anteil (SV)	Kfz/24h	39	
4	DTV 2015	Kfz/h	120	14
5	LKW-Anteil p	%	1,87	3,64
6	$M_{2030} = DTV$	Kfz/h	139	16
7	L_{m25}	dB	59,36	50,54
8	$\Delta L_{Stg} = <5\%$	dB	0	
9	ΔL_{StrO} Asphaltbeton	dB	- 0,5	
10	ΔL_v 50 km	dB	-5,60	-5,13
11	ΔL_K	dB	0	
12	$L_{W'}$	dB	53,26	44,91

Abstand 15 m von Fahrbahnmitte

13	ΔL_s 13 m	dB	+3,52	
14		dB	56,78	48,43

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- tags 55 dB und nachts 45/40 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in dem direkt an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücken sowohl in dem Tag- als auch Nachtzeitraum überschritten werden.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind daher im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Mit der Festsetzung der Dachformen Satteldach“ und „höhenversetztes Pultdach“ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Weitere Dachformen sind nicht gewollt, da eine Einheitlichkeit dazu beiträgt, den Ortsrand harmonisch abzurunden.

Der zulässige Rahmen der Dachneigungen wird mit 28° bis 46° im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und im WA 2 mit 15° bis 30° festgelegt.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebeln.

Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln werden in Anpassung an die heutigen Gestaltungsvorstellungen nicht getroffen.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 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 am Ortsrand und in der Hanglage nicht zu beeinträchtigen.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich übernommen ist die Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegenetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 15,00 m an der Kreisstraße AB 10, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Aschaffener Versorgungs-GmbH wurde in die Planzeichnung übernommen.

Zu beachten ist die Baubeschränkungszone von 10,00 m beiderseits der Leitungsachse, die das Plangebiet tangiert.

In den Bebauungsplan wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes – LSG – innerhalb des Naturparks „Spessart“ übertragen, die das Plangebiet nördlich der Baugebietsfläche quert.

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene Standorte** für die Wohngebäude
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
- **Schalltechnische Orientierungswerte 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**
Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße AB 10, von der auf das Wohngebiet Immissionen, insbesondere Verkehrslärm, einwirken.
Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.
- **Freiflächengestaltungsplan**
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen
- **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 Trennsystem.
Quell-, Dränsammel- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.
- **Niederschlagswasser**
Leitgedanke der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Zu prüfen ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Mit der Versickerung (flächenhaft oder über Versickerungsanlagen) von Regenwasser auf dem Baugrundstück und der Sammlung über Zisternen wird die hydraulische Belastung der örtlichen Kanalisation reduziert. Gesammeltes Niederschlagswasser kann genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Dachdeckungen mit unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen sind nicht zulässig.

- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete 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 verhindert.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Stellplatzbedarf**
Im Einzelnen gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ der Gemeinde Johannesburg in der jeweils gültigen Fassung.
- **DIN-Normen**
DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Gemeinde Johannesburg, Oberafferbacher Straße 10A/12, 63867 Johannesburg während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

11. UMWELTBERICHT

Die Ausarbeitung des Umweltberichts mit den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt nach den Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

12. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Höhlloch“ mit Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes.	08.09.2020
Billigung des Vorentwurfes und Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Höhlloch“, Änderung 1 in der vorgelegten Fassung unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	08.09.2020
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	19.10.2020 bis 16.11.2020

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, 01.10.2020

Anerkannt:

Johannesberg,