

GEMEINDE JOHANNESBERG

ORTSTEIL STEINBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ABSCHLUSS UNTERKLINGER

ÄNDERUNG 1

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

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

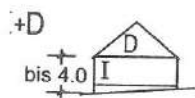
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

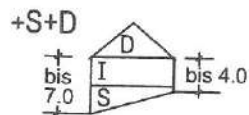
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Baulichen Anlagen



1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 4,0 m über Gelände, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 40°- 46°. Dachausbau nach BayBO.



1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. 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 Straße. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 40°- 46°, Dachausbau nach BayBO.

ULTDÄCHER

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

ACHGAUBEN

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 Traufflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.

3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERCHGIEBEL

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 Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. 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 Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.



Baugrenze



Firstrichtung Satteldach.

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



Grenzbebauung zwingend

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.

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

AUSNAHMEREGLUNG 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

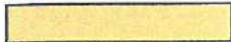
Pro Baugrundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche



Fußwege



Verkehrsgrün



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Öffentliche Grünflächen - Röhrichtfläche die zu erhalten ist.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

HOCHWASSER

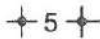
Das Gebäude südwestlich der Straße "Am Klinger" muß vor Hochwasser aus dem Klingergraben geschützt werden.

Sämtliche Gebäudeöffnungen (z.B. Lichtschächte und Kellerabgänge) sind mind. 0,50 m über Straßenniveau anzuordnen.

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MOBILFUNKANLAGEN

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 erhalten.

DACHEINDECKUNG

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

EINFRIEDUNGEN

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

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

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

ARTENSCHUTZ

Maßnahmen zur Vermeidung:

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Bäume auf Höhlenstrukturen und Dauernester zu kontrollieren, um ggf. zur Vermeidung des Schädigens Vorkehrungen zu treffen..
2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
3. Baumfällung / Gehölzrodung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebauten Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Den Bauverboten ist ein Freiflächengestaltung

Zur Vermeidung des Totens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebauten Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.
Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplabefestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.



Biotope nach bayerischer Biotopkartierung mit Nummer 5920-0159-01 Landröhricht, 5920-0149-14 Hecke, naturnah und 5920-0149-15 Hecke, naturnah

PFLANZBINDUNG



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

PFLANZGEBOT EINZELBAUM



Anpflanzung vom heimischen Laubbäumen.
Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME MITWIRKUNG IN DEN STRASSENRAUM



In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT 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. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.



Die Baugrundstücke sind durch lockere Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE:

GROSSE LAUBBÄUME (Hausbaum, Grünflächen)

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Walnuß (*Juglans regia*), rotblühende Roßkastanie (*Aesculus carnea*), gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*).

KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum)

Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).

STRÄUCHER UND HECKEN

HECKEN (UNGESCHNITTEN)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa canina*), Apfelrose (*Rosa rugosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),

HECKEN (GESCHNITTEN)

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

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

NADELGEHÖLZE

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

Bekannt-
er Bayeri-
588,
reistaat
20-1-1-I)
Plan-

iderung

om
2 BauGB
om

15 bis
öffent-

05.2016
assung


rmeister

g des
urde am
ortsüblich

1-
ift

1 2016


rmeister

HINWEISE



Vorgeschlagene Wohngebäude
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 (BGBl. I S. 1548) maßgebend.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 der 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.

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 zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

GRUNDWASSER

Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

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. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.

DACHEINDECKUNG

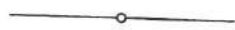
Metalldächer, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen 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.

BESTANDSANGABEN



Bestehende Grundstücksgrenze

1234/5

Flurstücksnummern



170

Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss

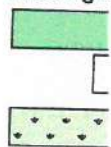


Vorhandene Neben- und Garagengebäude

VERKEHR
Nach § 9



GRÜNLAND
Nach § 9



WASSER
UND DÜBEL
Nach § 9

HOCHWASSER

SONSTIGE



BAUORIENTIERUNG
Nach § 9

MOBILFUNK

DACHEINDECKUNG

EINFRIEDERUNG

FESTLEGUNG
Nach § 9 A

ARTENSCHUTZ

FREIFLÄCHEN