

# GEMEINDE JOHANNESBERG LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AM OBERWALD / ZENTRUM

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GEA** Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 und 8 BauNVO. Zulässig sind nur Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl im GE-Gebiet bis 0,8 GRZ  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO  
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl bis 2,4 GFZ

**ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**  
I 1 Vollgeschoss, Satteldach, Dachneigung 18° - 25°. Wandhöhe bis 5,50 m über Gelände.

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig. Der Nachweis über die Erforderlichkeit und der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
b Besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO - offene Bauweise jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Baugrenze  
Firstrichtung

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenfläche
  - Geh- und Fußwege
  - Parkplatz
  - privater Parkplatz
  - Holzabfuhrweg
  - Verkehrsgrün
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Sichtflächen: Innerhalb der Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen leiblicher Art (z.B. Einfriedigungs-, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel etc.), die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Staatsstraße 2309 überschreiten, nicht errichtet werden.

**GRÜNFLÄCHEN**

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
5,0 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

**NACHRICHTLICHE ENTRAGUNG**  
Einrichtungsverkehr für die Waldstraße ab Holzabfuhrweg bis zur Straße "Am Oberwald"

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

**FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebauenden Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorhabenverordnung ist den Planunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

- Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
- Baum- und Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen zur Bildung eines neuen Waldmantels.
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Baum- und Strauchpflanzung mit heimischen Laubgehölzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 16 - 18 cm Stammumfang.

Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

**BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGSANLAGEN**  
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

**PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:**  
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Steileiche (Quercus pedunculata), Obstbäume.

**PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:**  
Hartrieel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schliehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana) nicht am Spielplatz.

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

### HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Böschung neu
- Vorhandene Wohngebäude  
I = 1 Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO.  
DACHDECKUNG Dachdeckung, nur rot bis rotbraun verwenden.

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**  
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

**SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.  
Gewerbegebiet GEA: tags 65 dB, nachts 55/50 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetrieb, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

**DENKMALSCHUTZ** Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenalterskulturen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

**SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER**  
Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**  
Quelle- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

**OBERFLÄCHENWASSER**  
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE**  
Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

**EMMISSIONEN STAATSTRASSE 2309**  
Auf die von der Staatsstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

**NUTZUNGSSCHABLONE**

GEA	Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,8 GFZ 2,4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
I b	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

- NUTZUNGSSCHABLONE**
- Flächen für die Forstwirtschaft
  - Wasserleitung (Fernleitung DN 300 GGG)
  - Landschaftsschutzgebiet Spessart - Schutzgebietgrenze

**MD WA Gemeinbedarf**  
Angrenzende Art der baulichen Nutzung nach FN-plan

**Präambel:**  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Johannesberg hat in der Sitzung vom 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 06.12.2005 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2005 bis 20.02.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 06.12.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2006 bis 20.02.2006 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2006 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Johannesberg, den 23. Juni 2006  
Michael Rosner  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt: 23. Juni 2006  
Gemeinde Johannesberg, den 23. Juni 2006  
Michael Rosner  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 23. Juni 2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Johannesberg, den 30. Juni 2006  
Michael Rosner  
1. Bürgermeister

Ausgezeichnet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 09371/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 07.08.2005, 06.12.2005  
13.06.2006

