



**P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G**

**FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS.1 BAUGB  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** ALLOEIMES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO  
**SCHALLTECHN. ORIENTIERUNGSWERT NACH DIN 18005 / MAI 1987:**  
 TAGS = 55 dBA / NACHTS = 45-40 dBA  
**SCHALLPEGELMITTLUNG SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG I/**

**NEBENANLAGEN** SIND NACH § 14 BAUNVO GRUNDSÄTZLICH ZULÄSSIG, WENN SIE DER GEBIETSNUTZUNG NICHT WIDERSPRECHEN.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- II ZWINGEND 2 VOLLGESCHOSSE MIT AUSBAUFÄHIGEM SATTELDACH 38-45° / TRAUFRÜHE BERGS. BIS 5,80m - TALS. BIS 6,50m ÜBER GELÄNDE.
- UI HÖCHSTENS UNTERGESCHOSS UND 1 VOLLGESCHOSS, SONST WIE II!
- U ZWINGEND UNTERGESCHOSS (D.H. TALSEITIGES SOCKELGESCHOSS) UND 1 VOLLGESCHOSS WEGEN GGF. AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS MIT SATTELDACH 38-45°. TRAUFRÜHEN BERGS. BIS 3,50m UND TALS. BIS 6,50m ÜBER GELÄNDE. KNIESTÜCKE (DREMPPEL) SIND UNZULÄSSIG. TRAUFRÜHENSCHÖHNEN HÖCHSTENS 0,40m HOCH. BEI STARKER HANGNEIGUNG SIND DIE GESCHOSSEDECKEN IN SICH HÖHENWÄSSIG ZU VERSETZEN. DACHEINDECKUNG IN TONZIEGEL BZW. BETONDACHSTEINEN IN NATURROT. BEI FEHLENDEM UNTERGESCHOSS WEGEN ZU GERINGER HANGNEIGUNG TALSEITIGE TRAUFRÜHE ≤ 4,00m BIS GELÄNDE MÖGLICH, D.H. I. ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO. DACHAUSBAU NACH ART. 48 BAYBO.

**GARAGEN-GESTALTUNG:**  
 GRÖSSTE FIRSHÖHE BEI FLACH- ODER PULTDÄCHER 0-8° = 2,75m.  
**EMPFOHLENE DACHFORM:** SATTELDACH, WIE BEIM WOHNGEBÄUDE. BEI HANGGELÄNDE TALS, TRAUFRÜHE BIS 4,50m MÖGLICH. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ANDERE DACHFORMEN IM RAHMEN DES ART. 7 ABS. 5 BAYBO AN GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN, WENN BEIDE EIGENTUMER SICH VERPFLICHTEN, DIESE ANLAGEN GLEICHGESTALTERTECH DEM WOHN- (HAUPT-) GEBÄUDE ANZUPASSEN, D.H. GLEICHE TRAUFRÜHEN UND DACHNEIGUNGEN.

**GAUBEN-GESTALTUNG (GEMÄSS BAYBO ART. 12 / NR. 32):**  
 EINZELGAUBEN ALS SPITZ- BZW. WALMDACH-GAUBEN ODER IN QUERIEBEL-FORM. ZULÄSSIG AB MIN. 40°-WOHNHAUS-DACHNEIGUNG. GESAMTLÄNGE ALLER EINZELGAUBEN HÖCHSTENS 1/3 DER TRAUFRÄNGLÄNGE. ABSTAND VON DEN ORTGÄNGEN MIN. 2,50m. BLIND- ODER SCHLEPPGAUBEN SIND UNZULÄSSIG.

**HÖCHST-NUTZUNG GEMÄSS § 17 BAUNVO:**  
 GFZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHLE BIS 2 VOLLGESCHOSSE  
 GFZ 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE BEI 1 VOLLGESCHOSS  
 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE BEI 2 VOLLGESCHOSS

**WE** ZULÄSSIGE WOHN-EINHEITEN PRO GRUNDSTÜCK:  
 REIHNHAUS = 1 WE / DOPPELHAUS = 2 WE / EINZELHAUS = MAX. 3 WE.  
**GA/ST** PRO WE SIND 2 GARAGEN BZW. STIELLÄTZE ODER CARPORTS NACHZUWEISEN. BIS 65 m<sup>2</sup>-WE-GRÖSSE + 1 GA/ST ERFORDERLICH. INS WOHNHAUS INTEGRIERTE GARAGE = 1 (Z.B. BEIM REIHNHAUS) /

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- o OFFENE BAUWEISE g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- △ NUR DOPPELHAUS ZULÄSSIG ▲ NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG (REIHNHAUS)
- BAUGRENZE
- ⊞ ZWINGENDER GRENZANBAU

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- STRASSEN- UND WEGE-VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

STRASSENBELEGTRITTSRÄUM MIT ALLEEARTIGER BEPFLANZUNG GEMÄSS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN U. GGF. PKW-EINZELSTELLPLÄTZE (SIEHE P. 6.1.)  
 SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN-EINMÜNDUNGEN NACH DEN EAE 85 / Z. 5.2.2.5 D.H. MINDESTENS 3/70 m AB FAHRBAHNRAND (BEI 50 km/h). INNERHALB DESSELBEN SIND KEINE SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ÜBER 0,80m HOHE ZULÄSSIG (AUCH KEINE HÖHEREN EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS).

**VERSORGUNGSANLAGEN**

- FLÄCHE FÜR UMSPANNSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS- UND -ENTSORGUNGSLIENUNGEN
- E - ELEKTRO / A - ABWASSER / W - WASSER
- EK - 20 KV-KABEL DER ÜWU-AG MIT BEIDERSEITS JE 100m SCHUTZSTREIFEN

**GRÜNFLÄCHEN**

GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN BZW. -ABGRABUNGEN SIND NUR BIS MAX. 100m HOHE STAHTHAFT (WEGEN EVTL. TERRASSEN-ANSCHLÜSSEN).  
 ZU RUBRIK „ART DER BAUL. NUTZUNG“:  
 BEI DEN 5 SÜDLICHTEN UND DEN 3 WESTLICHTEN GEBÄUDEN IM SÜDWESTBEREICH DES BAUGEBIETES SIND DIE AUFENTHALTSRÄUME ZUR LÄRMABGEWÄNDTEN SEITE HIN ANZU-GRÜNDEN, IN DEN FÄLLEN, WO DIES NICHT MACHBAR IST, SIND ZUMINDEST DIE SCHLAFRÄUME SCHALLSCHATTEN ANZUORDNEN. FÜR DIE ANDEREN AUFENTHALTSRÄUME SIND FENSTER MIT EINEM BEWERTETEN DAMMWÄRMEN VON MIN. 35 dBA UND AUSSENWÄNDE MIT EINEM SOL- WÄRMEN VON 40 dBA VORZUSEHEN.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN**

- EMPF. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BEI EINZELHÄUSER = 400 m<sup>2</sup> / BEI DOPPELHAUSHALFTEN = 300m<sup>2</sup> / BEI REIHNHAUSER = 200 m<sup>2</sup>.
- GA UMGRENZUNG DER GARAGEN-FLÄCHEN / GST - GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ← FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE □ VORLÄUFIGE STRASSENKENNZEICHNUNG
- + + BREITE DER VERKEHRS- BZW. TIEFE DER VORGARTENFLÄCHEN
- ~~~~~ BEGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEWAUUNG FREIHALTEN SIND, D.H. ÜBERORTLICHER SCHUTZSTREIFEN 20m BREIT ZW. FAHRBAHNRAND U. BAUGRENZE

1. GEPLANTE EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER VERKEHRSFLÄCHEN SIND BIS 1,00m HOHE AL- GEMEIN ZULÄSSIG. SEITLICH U. RÜCKWÄRTS ALS MASCHENDRAHTZÄUNE AN MAX. 1,25m HOHEN STAHLROHR- FROSTEN. HINTERPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN GEWÄCHSEN, BETONPOSTEN SIND UNZU- LÄSSIG. AN STRASSEN UND WOHNGEWEN MÖGLICHT KEINE EINZÄUNUNGEN ODER JE NACH GELÄNDENEIGUNG HINTERFÜLLTE SICHTBETON- ODER NATURST.-STÜTZMAUERN.
2. GARAGEN-STAUHAUTENTIEFE IM REGELFALL 5,00m, GEMESSEN ZWISCHEN STRASSENBE- GRENZUNGSLINIE U. EINFAHRTSMITTE. DER STAUHAUT IST IMMER OFFEN ZU HALTEN. BEI BEENGTEN VERHÄLTNISSEN SIND AUSNAHMEN DURCH GENEHMIGUNGSBEHÖRDE MÖGLICH (NACH ART. 55 BAYBO), D.H. MIN. 2,50m BEI WOHNSSTRASSEN.
3. STÜTZMAUERN MÖGLICHT IN NATUR- ODER BRUCHSTEIN, GRAUEM ODER ROTEM GRANIT, BUNDSANDSTEIN ODER ÖRTLICH VORKOMMENDEN GNEIS AUSFÜHREN.
4. DEN BAUANTRÄGEN SIND NIVELLIERTE GELÄNDESCHNITTE BEIZUFÜHREN.
5. FÜR DIE EINHEITLICHE GESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER IST DER BAUANTRAG DES JEWEILS ERSTBAUENDEN MASSGEBEND, DANACH DANN GLEICHE TRAUFR- U. DACH- HÖHEN SOWIE DACHNEIGUNGEN FÜR DEN ANBAUENDEN. DAS GLEICHE GILT FÜR REIHNHAUSER BZW. HAUSGRUPPEN. REIHNHAUSGRUNDRISS - SYSTEMVORSCHLAG, M. 1:500:

6. ALLEEARTIGE BAUM-ANPFLANZUNGEN IM VERLAUF EINES STRASSENZUGES SIND EINHEITLICH IN DER ART (Z.B. AHORN / LINDE / PLATANE / EICHE) UND IN DER GRÖSSE (Z.B. HOCHSTAMMQUALITÄT / 3x VERPFLANZT / ST.U. 18-20cm) DURCHZU- FÜHREN. BAUMABSTÄNDE CA. 12m, JE NACH EINTEILUNG EVENT. KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFÄHRTEN. ZWISCHEN STELLPLATZGRUPPEN BAUMSTÄNDE MIT BAUMSCHIEBEN VON MIN. 2,00/2,00m MIT ECKPOLLERN O.Ä. ANORDNEN.
7. ENTLANG DER STAATSTR. SIND DIE GRUNDSTÜCKE OHNE TÜR- U. TORÖFFNUNG EINZU- FRIEDEN.
8. DIE GEBÄUDE IN WALDNÄHE SIND MIT KAMIN-PRALLBLECHEN UND MIT AUSREI- CHEND GROSS BEMESSENEN KAMINQUERSCHNITTEN AUSZUSTATTEN (JE NACH HEIZUNGSART).

**HINWEISE**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN --- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCK- TEILUNG
- 783 FLURSTÜCKSNUMMER A-B GELÄNDEPROFIL S. EXTRAPLAN VOM 15.10.1985!
- ▨ BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE ▨ BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 15.01.74 EIN 1. MAL AUFGESTELLT.

**WEITERE HINWEISE**

1. VORGESCHLAGENE VERKEHRSFLÄCHEN-REGELPROFILE:  
 8,50m = 5,50 FAHRBAHN / 2,00 GRÜN- BZW. STELPL.-STREIFEN / 1,00 VERSORG- STREIFEN.  
 1,50-2,50m FUSSWEGE / 3,50-4,50m BESCHRÄNKT BEFAHRB. WOHNWEGE.  
 7,50m = 4,50 FAHRB. / 2,00 GRÜNSTR. / 1,00 GEHWEG BZW. VERSORG.STR.
2. DATEN DER BEHÖRDEN-STELLNÄHMEN SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG I/
3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FORDERUNGEN SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG I/
4. WEITERE FORDERUNGEN DES STRASSENBAUAMTES SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG I/

**GRÜNORDNUNGSPLAN -GOP-**

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZGEBOT  
 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN ALS GRÜN- FLÄCHEN ODER ALS GÄRTNERISCH ANZULEGENDE UND ZU UNTERHALTENDE FLÄCHEN FESTGESETZT (NACH ART. 5 D. BAYBO IN VERB. MIT § 9 ABS. 1 D. BAUGB). DIE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE AN DEN RÄNDERN DER BAUGEBIETE SIND ÜBERDURCHSCHNITTLICH GUT ZU BEPFLANZEN BZW. EINZUGRÜ- NEN. VORHANDENE GEWÄCHSE (HECKEN ETC.) SIND MÖGLICHT ZU ERHALTEN. DEN BAUANTRÄGEN IST EIN BEPFLANZUNGS- BZW. FREIFLÄCHENG- STÄLLENPLAN MIT FOLGENDEN INHALT BEIZUFÜHREN:  
 BAUMSTÄNDE, PFLANZ- U. RASENFLÄCHE, BEFESTIGTE FLÄCHE, PKW- STELLPLÄTZE, MÜLLTÖNNE, WÄSCHETROCKNUNG, KLEINKINDER-SPIEL- FLÄCHE U.Ä.
2. SONSTIGE FESTLEGUNGEN  
 BEI DER BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE GEWÄCHSE ZU VERWENDEN (SIEHE ANGEFÜGTE AUSWAHLLISTE I.). DIE PFLANZARBEITEN SOLLTEN IN VERBINDUNG MIT EINER ENTSPRECHEN- DEN FACHKRAFT DES LANDRATSAMTES AUSGEFÜHRT UND ABGEMENGT WERDEN.
3. PFLANZMENZE BZW. -DICHTEN  
 PRO 200m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSGRÖSSE MIN. 1 GROSSKRONIGER LAUBBAUM MIT ST.U. CA. 18-20 cm.  
 NADELHOLZANTEIL ALLGEMEIN HÖCHSTENS 20%.  
 DIE DIN 18916 - LANDSCHAFTSBAU / PFLANZEN U. PFLANZARBEITEN, BESCHAFFENHEIT VON PFLANZEN, PFLANZVERFAHREN - IST ENTSPRECHEND ZU BE- ACHTEN.
4. PFLANZARTEN - AUSWAHL  
 B Ä U M E: OBSTBAUM / SPITZ- BERG- ODER FELDÄHORN / SANDBIRKE / ROT- OD. HAINBUCH / VOGELKIRSCH / TRAUBE- OD. STIELEICHE / SOMMER- OD. WINTERLINDE / BERG- OD. FELDULME / WILDAPFEL OD. -BIRNE.  
 S T R Ä U C H E R: HASEL / HARTRIESEL / LIGUSTER / HOLUNDER / SAL- WEISS / WEISS- KREUZ- OD. SCHLEHDORN / HECKENKIRSCH / FAULBAUM / HUNDS- OD. KRIECHROSE / BEERENSTRAUCHER / WOLLIGER SCHNEEBALL.

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 12.01.74 BIS 12.01.74 IN JOHANNESBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

JOHANNESBERG  
 (BÜRGERMEISTER)  
 DIE GEMEINDE JOH. HAT MIT GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 07.11.85 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOS- SEN.  
 JOHANNESBERG  
 (BÜRGERMEISTER)  
 GENEHMIGUNGS- BZW. ANZEIGEMERK GEMÄSS § 11 BAUGB:  
 Az: III/71-60-Nr. 233  
 Eine Verletzung von Rechts- vorschritten wird nicht geltend gemacht.  
 ASCHAFFENBURG, den 07.01.86  
 LANDRATSAMT

DIE BEBAUUNGSPLAN - GENEHMIGUNG WURDE AM 16. JAN. 1986 GEMÄSS § 12 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
 DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANN'S EIN- SICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.  
 JOHANNESBERG, 16. JAN. 1986  
 (BÜRGERMEISTER)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER  
 DIPL.-ING. (FH) / VFA  
 DIPL.-ING. ANTON SCHMITT  
 BERATER / INGENIEUR / VBI  
 DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER  
 ERBENSGASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 06021 / 21074  
**GEMEINDE JOHANNESBERG**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GELNHAUSER STR. NORD - WEST“**  
 MASSTAB 1:1000  
 AUSG. 19.11.1985  
 GEZ. 22.04.86  
 DATUM 15.10.1985  
 15.09.89  
 20.05.87