



**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° / TRAUFRÖHE 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°. TRAUFRÖHEN BERGS. BIS 3,50m UND TALS BIS 6,50m ÜBER GELÄNDE. KNIESTÜCKE (DREMPPEL) SIND UNZULÄSSIG. TRAUFRÖHENSCHÖHNEN HÖCHSTENS 0,40m HOCH. BEI STÄRKER HANGNEIGUNG SIND DIE GESCHOSSEDECKEN IN SICH HÖHENWÄSSIG ZU VERSETZEN. DACHEINDECKUNG IN TONZIEGEL BZW. BETONDACHSTEINEN IN NATURROT. BEI FEHLENDEM UNTERGESCHOSS WEGEN ZU GERINGER HANGNEIGUNG TALSEITIGE TRAUFRÖHE ≤ 4,00m BIS GELÄNDE MÖGLICH, D.H. I.
- ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO. DACHAUSBAU NACH ART. 48 BAYBO.

**GARAGEN-GESTALTUNG:**  
 GRÖSSTE FIRSHÖHE BEI FLACH-OD. PULTDÄCHER 0-8° = 2,75m.  
**EMPFOHLENE DACHFORM:** SATTELDACH, WIE BEIM WOHNGEBÄUDE. BEI HANGGELÄNDE TALS, TRAUFRÖHE 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 TRAUFRÖHEN 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 GRUNDFLÄCHENZAHL BIS 2 VOLLGESCHOSSE  
 GFZ 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEI 1 VOLLGESCHOSS  
 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEI 2 VOLLGESCHOSS

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

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- o OFFENE BAUWEISE g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- △ NUR DOPPELHAUS ZULÄSSIG ▲ NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG (REIHNENHAUS)
- 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 DIESER SIND KEINE SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ÜBER 0,80m HÖHE 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**

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATER GRÜNSTREIFEN MIT PFLANZGEBOT BZW. DICHTER BEPFLANZUNG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT HIN
- SPIELPLATZ (GESTALTUNG ALS WALD-SPIELPLATZ)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN ALS PFLANZGEBOT UND ALS PFLANZEMPFEHLUNG
- VORHANDENE OBSTBÄUME SIND, SOWEIT MÖGLICH, ZU ERHALTEN.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN**

- EMPF. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BEI EINZELHÄUSER = 400 m<sup>2</sup> / BEI DOPPELHAUSHALFTEN = 300m<sup>2</sup> / BEI REIHNENHAUSER = 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. ÜBERÖRTLICHER SCHUTZSTREIFEN 20m BREIT ZW. FAHRBAHNRAND U. BAUGRENZE

1. GEPLANTE EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER VERKEHRSFLÄCHEN SIND BIS 1,00m HÖHE ALLE GEMEIN ZULÄSSIG. SEITLICH U. RÜCKWÄRTS ALS MASCHENDRAHTZÄUNE AN MAX. 1,25m HOHEN STAHLROHR-FRÖSTEN. HINTERPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN GEWÄCHSEN, BETONPOSTEN SIND UNZULÄSSIG. AN STRASSEN UND WOHNGEWEN MÖGLICHT KEINE EINZÄUNUNGEN ODER JE NACH GELÄNDENEIGUNG HINTERFÜLLTE SICHTBETON- OD. NATURST.-STÜTZMAUERN.
2. GARAGEN-STAUHAUTTIEFE IM REGELFALL 5,00m, GEMESSEN ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE 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 MASSEBEND, DANACH DANN GLEICHE TRAUFR- U. DACHHÖHEN SOWIE DACHNEIGUNGEN FÜR DEN ANBAUENDEN. DAS GLEICHE GILT FÜR REIHNENHÄUSER BZW. HAUSGRUPPEN. REIHNENHAUSGRUNDRISS- 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) DURCHZUFÜHREN. 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 EINZUFRIEDEN.
8. DIE GEBÄUDE IN WALDNÄHE SIND MIT KAMIN-PRALLBLECHEN UND MIT AUSREICHEND GROSS BEMESSENEN KAMINQUERSCHNITTEN AUSZUSTATTEN (JE NACH HEIZUNGSART).

**HINWEISE**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN --- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- 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 BEFAHRE 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 UNTERHALTENDEN 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. EINZUGRÜNEN. VORHANDENE GEWÄCHSE (HECKEN ETC.) SIND MÖGLICHT ZU ERHALTEN. DEN BAUANTRÄGEN IST EIN BEPFLANZUNGS- BZW. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN 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 ENTSPRECHENDEN 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 BEACHTEN.
4. PFLANZARTEN-AUSWAHL  
 B Ä U M E: OBSTBAUM / SPITZ-, BERG- OD. FELDÄHORN / SANDBIRKE / ROT-OD. HAINBUCH / VOGELKIRSCH / TRAUBE- OD. STIELEICHE / SOMMER- OD. WINTERLINDE / BERG- OD. FELDULME / WILDPFLEH 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 GEMÄSS § 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 BESCHLOSSEN.  
 JOHANNESBERG  
 (BÜRGERMEISTER)  
 GENEHMIGUNGS- BZW. ANZEIGEMERK GEMÄSS § 11 BAUGB:  
 Az: III/71-80-Nr. 233  
 Eine Vertiefung von Rechtsvorschriften wird nicht gefordert.  
 ASCHAFFENBURG, den 07.01.86  
 LANDRATSAMT

DIE BEBAUUNGSPLAN- GENEHMIGUNG WURDE AM 16. JAN. 1986 GEMÄSS § 12 BAUGB ÖRTLICHLICH BEKANNT GEMACHT.  
 DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANN'S EINSICHT 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  
 ERSENGASSE 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