





LAGEPLAN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG WEILER HAGELHOF



FESTSETZUNGEN




-  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
-  Zu erhaltende und/oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher. Zu verwenden sind einheimische Arten.

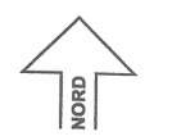
HINWEISE

-  Baustopplinie gemäß Flächennutzungsplan
-  15 m Anbauverbotszone, 30 m Anbau-beschränkungszone entlang der Kreisstrasse AB 13 gemäß Art. 23 u. 24 BayStrWG.

Immissionsschutz Auf die von der Kreisstr. AB 13 künftig auf diesen Außenbereich einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich von Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße derzeit und auch künftig nicht geltend gemacht werden.

BESTANDSANGABEN



-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummern
-  Bestehende Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer
-  Bestehende Gebäude (Nebengebäude)



M 1 : 1000







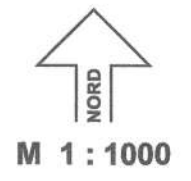
HINWEISE

-  Baustopplinie gemäß Flächennutzungsplan
-  15 m Anbauverbotszone, 30 m Anbau-beschränkungszone entlang der Kreisstrasse AB 13 gemäß Art. 23 u. 24 BayStrWG.

Immissionsschutz Auf die von der Kreisstr. AB 13 künftig auf diesen Außenbereich einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich von Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße derzeit und auch künftig nicht geltend gemacht werden.

BESTANDSANGABEN

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummern
-  Bestehende Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer
-  Bestehende Gebäude (Nebengebäude)



1 1. Nov. 2013

Gemeinde Johannesberg, den



Peter Zenglein
1. Bürgermeister
Erster Bürgermeister



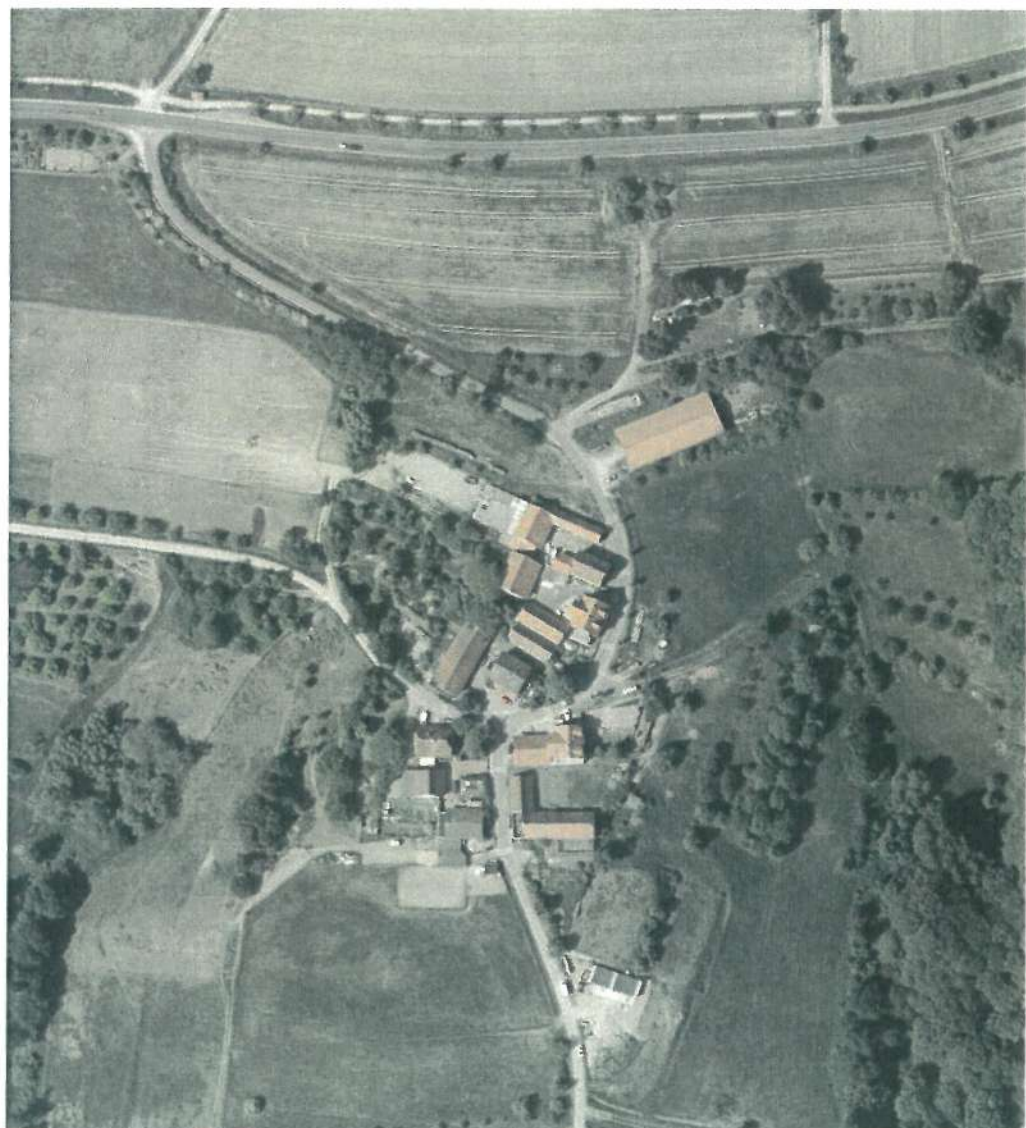
Ausgearbeitet:
 Bauatelier
 Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
 Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
 E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Ch. Richter

Original

GEMEINDE JOHANNESBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

AUSSENBEREICHSSATZUNG
FÜR DAS GEBIET DES WEILERS HAGELHOF



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, 08.10.2013

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A. BEGRÜNDUNG	
I. Anlass der Aufstellung der Außenbereichssatzung	3
II. Lage	3
III. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	4
IV. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung	5
V. Ziele	5
VI. Erschließung und Ableitung des Niederschlagswassers	5
VII. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen	6
VIII. Immissionsschutz	6
IX. Boden- und Baudenkmäler	6
X. Altlasten	6
XI. Biotop	6
XII. Übersichtsplan	7
B. AUSSENBEREICHSSATZUNG MIT LAGEPLAN	8
C. VERFAHRENSVERMERKE	11

A. BEGRÜNDUNG

I. ANLASS DER AUFSTELLUNG DES AUSSENBEREICHSSATZUNG

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Johannesburg Anfragen nach Fortentwicklung des bestehenden Weilers „Hagelhof“ erhalten. Die Anträge beinhalteten Erweiterungsbauten und Ersatzbauten für nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude.

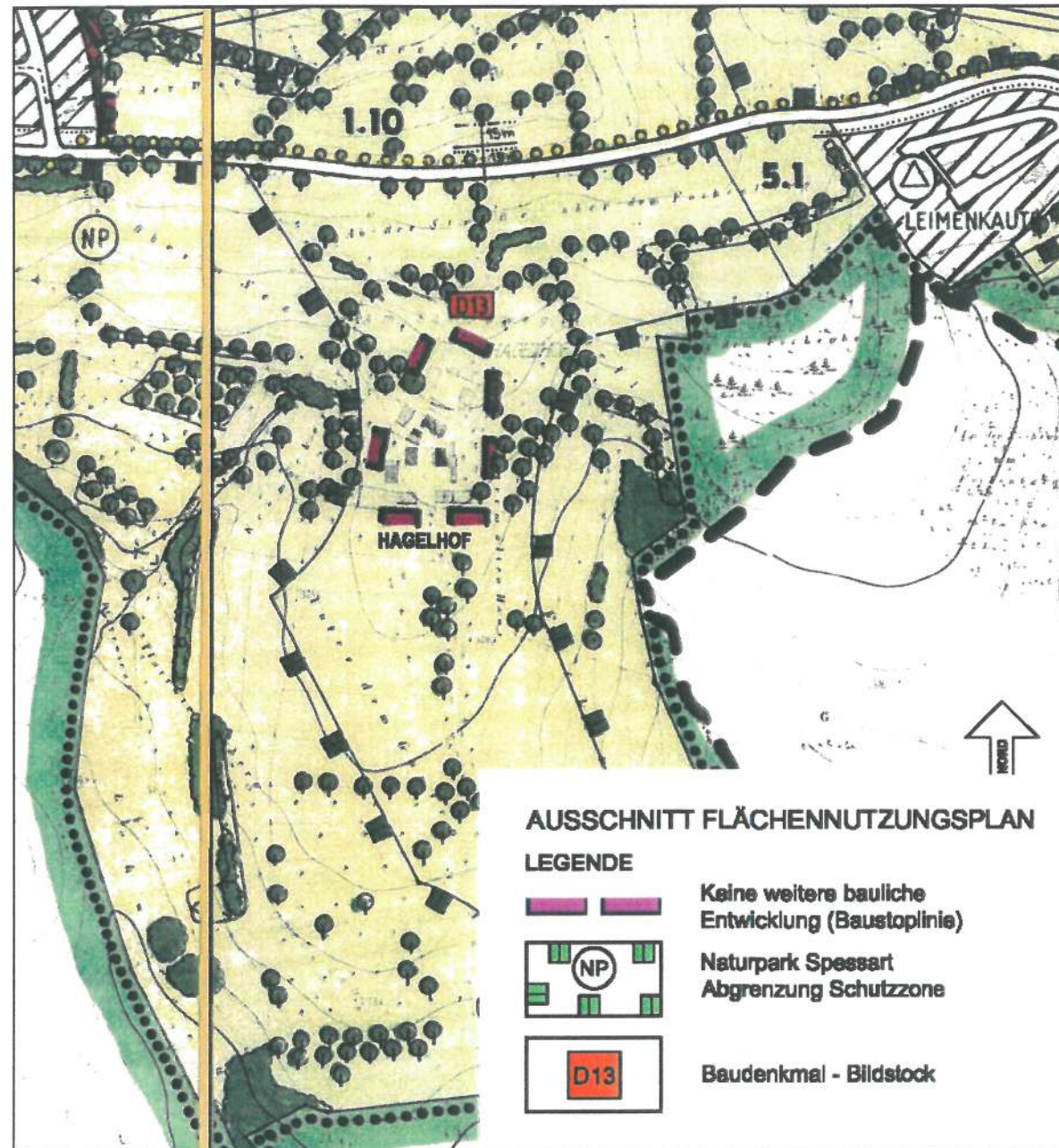
Der Gemeinde liegt seit November 2012 ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses vor. Die bestehende Scheune soll abgebrochen und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Das Landratsamt Aschaffenburg, Untere Bauaufsichtsbehörde, hat mitgeteilt, dass ohne entsprechende planungsrechtliche Grundlage das beantragte Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Der Gemeinderat hat am 16. Juli 2013 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Hiermit kommt die Gemeinde dem Wunsch der Eigentümer der Grundstücke des „Hagelhofs“ nach, auf einer „Fläche im Außenbereich“ eine bauliche Entwicklung durch Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten zu ermöglichen, die unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht zulässig ist.

II. LAGE

Die Gemeinde Johannesburg liegt etwa 6 km nördlich der Stadt Aschaffenburg. Der Weiler „Hagelhof“ befindet sich im Außenbereich der Gemeinde und liegt zwischen den Ortsteilen Johannesburg und Breunsberg, ungefähr 150 m südlich der Breunsberger Straße – Kreisstraße AB 13 – im „Fockenwaldgrund“, innerhalb der Gemarkung Oberafferbach.

III. AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



(ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Die bauliche Entwicklung ist durch eine Baustoplinie auf Veränderungen innerhalb des Baubestandes des Hagelhofes begrenzt.

IV. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERSTELLUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Der Geltungsbereich umfasst 7 Grundstücke. Es bestehen 5 Wohngebäude mit Nebengebäuden, zumeist ehemalige landwirtschaftlich genutzte Scheunen. Auf zwei Grundstücken stehen Scheunen in sehr schlechtem Bauzustand.

In einem Anwesen besteht eine Katzenpension, zudem sind noch Tierhaltung (Pferde) und landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb vorhanden.

Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt in dem Weiler „Hagelhof“ nicht mehr vor. Es ist eine Wohnbebauung von deutlichem Gewicht vorhanden. Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Gemeinde ermöglicht die Nachverdichtung einer im Außenbereich vorhandenen Bebauung, ohne den Weiler zu einem Ortsteil weiterzuentwickeln.

Durch die Satzung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung Fauna – Flora – Habitat (FFH) – Gebiete und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben.

V. ZIELE

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für die zum größten Teil leerstehenden und sukzessive verfallenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu ermöglichen.

Die Neubauten, die aufgrund der Satzung zu erwarten sind, sollen sich als angemessene Entwicklung des Bestandes der vorhandenen Bebauung und der Siedlungsstruktur unterordnen.

Das Ensemble und das Erscheinungsbild des „Hagelhofes“ in der Vorspessartlandschaft sollen erhalten bleiben.

VI. ERSCHLIESSUNG UND ABLEITUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Verkehrliche Erschließung:

Die bestehende Straße „Hagelhof“ ist als Zufahrt ausreichend für die vorhandene und geplante Bebauung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die VAB-Buslinie 26 gesichert, die Haltestelle liegt in ca. 250 m Entfernung.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch kommunale Anlagen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

In der Schmutzwasserleitung wird das häusliche Schmutzwasser gesammelt und an zentraler Stelle über eine Pumpstation mit einer Druckleitung DN 50 zum Kanalnetz von Johannesburg geleitet. Der relativ saubere Regenwasserabfluss wird auf jedem Anwesen genutzt oder versickert.

Das auf den Straßen- und Gehwegflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Seitengräben in den Talgrund abgeleitet und versickert. Sammelrinnen sind nicht vorgesehen.

VII. BEWIRTSCHAFTUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind.

Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

VIII. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft und Tierhaltung

Im Bereich der Satzung befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierhaltung. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

Kreisstraße AB 13

Auf die von der Kreisstraße AB 13 künftig auf diesen Außenbereich einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich von Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße derzeit und auch künftig nicht geltend gemacht werden.

IX. BODEN- UND BAUDENKMÄLER

In der Denkmalliste ist kein Boden- oder Baudenkmal im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung eingetragen. Außerhalb des „Hagelhofes“ ist nördlich der Bebauung ein Bildstock auf dem Grundstück Fl.Nr. 4159 verzeichnet.

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodentalerümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

X. ATTLASTEN

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsbereich liegen nicht vor.

XI. BIOTOPE

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

XII. ÜBERSICHTSPLAN



B. AUSSENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE JOHANNESBERG FÜR DEN WEILER „HAGELHOF“ NACH § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Johannesburg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

Außenbereichssatzung

§ 1 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 – Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 – Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Ensemble und das Erscheinungsbild des Weilers „Hagelhof“ sind zu erhalten.

(2) Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Als Einbindung von Natur und Landschaft ist eine gezielte einheimische Begrünung der Neubauten mit Heckenstrukturen und Streuobstbäumen vorzusehen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:
Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche.

Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

(3) Zur Vermeidung der Gefährdung von Tierarten wie Fledermäuse, Greifvögel, Siebenschläfer, etc. ist vor geplanten Abrissmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

(4) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rassenfuge) anzulegen.

(5) Festsetzungen durch Planzeichen im Lageplan vom 08.10.2013

a. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

b. zu erhaltende und/oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher.
Zu verwenden sind einheimische Arten.

(6) Hinweise im Lageplan vom 08.10.2013

a. Baustoplinie gemäß Flächennutzungsplan

b. Immissionsschutz

Auf die von der Kreisstraße AB 13 künftig auf diesen Außenbereich einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich von Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßen - baulastträger der Kreisstraße derzeit und auch künftig nicht geltend gemacht werden.

c. 15 m Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße AB 13, gemäß Art. 23 BayStrWG

30 m Anbaubeschränkungszone entlang der Kreisstraße AB 13, gemäß Art. 24 BayStrWG

(7) Bestandsangaben im Lageplan vom 08.10.2013

a. Flurstücksgrenze

b. Flurstücksnummer

c. bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer

d. bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich


Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 08.10.2013, der Bestandteil dieser Satzung ist, maßgebend.

§ 5 – In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Johannesberg, den **11. Nov. 2013**




.....
Peter Zenglein, Erster Bürgermeister

C. VERFAHRENSVERMERKE

AUSSENBEREICHSSATZUNG WEILER „HAGELHOF“

1. **Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.2013 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Johannesberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Johannesberg, den **14. Nov. 2013**



P. Zenglein
Peter Zenglein, Erster Bürgermeister

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 13.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Johannesberg, den **14. Nov. 2013**



P. Zenglein
Peter Zenglein, Erster Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 13.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Johannesberg, den **14. Nov. 2013**



P. Zenglein
Peter Zenglein, Erster Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2013 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.10.2013 beschlossen.

Johannesberg, den **14. Nov. 2013**



P. Zenglein
Peter Zenglein, Erster Bürgermeister

5. **Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich ~~durch Aushang am~~ ^{am} **14. Nov. 2013**. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in dem Rathaus der Gemeinde Johannesberg, Oberafferbacher Straße 12, 63867 Johannesberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Johannesberg, den **14. Nov. 2013**



P. Zenglein
Peter Zenglein, Erster Bürgermeister