


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.


 Michael Rosner
 1. Bürgermeister
 Bürgermeister

Gemeinde Johannesberg, den 11.11.1998

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht.


 Michael Rosner
 1. Bürgermeister
 Bürgermeister

Gemeinde Johannesberg, den 11.11.1998

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 17.03.1998 in der Zeit vom 25.05.1998 bis einschließlich 29.06.1998 öffentlich ausgelegt.


 Michael Rosner
 1. Bürgermeister
 Bürgermeister

Gemeinde Johannesberg, den 11.11.1998

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 01.07.1998 als Satzung beschlossen.



 Michael Rosner
 1. Bürgermeister
 Bürgermeister

Gemeinde Johannesberg, den 11.11.1998

Genehmigungsvermerk:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07. Juli 1998 beschlossen, dass die anstehenden Verzahnungsschritte, über die Aufstellung des Bebauungsplanes Heppenberg, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 22.09.1997 durchgeführt werden. Der Bebauungsplan bedarf demnach keiner Genehmigung.

Die Genehmigung / Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 05.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.


 Michael Rosner
 1. Bürgermeister
 Bürgermeister

Gemeinde Johannesberg, den 11.11.1998

Ausgearbeitet:
 Architekten
 Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäffner
 Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021 424106, Fax 06021 450323

Aschaffenburg, 17.03.1998 / 01.07.1998

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksstellen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN
 Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrsuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNG
 Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Latenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.
 Vorhandener Bewuchs der zu erhalten ist. Nadelgehölze sind nach Möglichkeit durch Laubgehölze zu ersetzen.

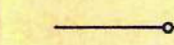
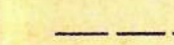







PFLANZGEBOT HAUSBAUM
 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angeordnet werden.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME
KLEINKRONIGE LAUBBÄUME
 Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).
GRÖßERE LAUBBÄUME
 Spitzahorn (Acer platanoides), Steileiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Walnuss (Juglans regia), rotblühende Rotkastanie (Aesculus carnea), gemeine Rotkastanie (Aesculus hippocastanum).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
HECKEN (LUNDESCHNITTEN)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Apfelfrose (Rosa rugosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Eunymus 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).

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

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstückstellung
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude
-  I = 1 Vollgesch., D = Dachgesch., S = Sockelgesch.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Parkplatz Hotel - Gaststätte Berghof

GARAGEN
 Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebereich, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

ENTWÄSSERUNG
 Die Entwässerung der Grundstücke Flst.-Nr. 830, 817/1, 817, 799 und 798 erfolgt über private Grundstücksanschlussleitungen in den öffentlichen Kanalsammeln in der Steinbacher Straße. Die Schließung von Bauwerken im Bereich dieser Grundstücke bzw. bauliche Erweiterungen, sind erst dann möglich, wenn die privaten Grundstücksanschlussleitungen über Grunddienstbarkeiten gesichert sind.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
 Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

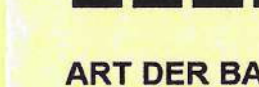
QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
 Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER
 Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Zur Versickerung muß eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden.

BODENFUNDE
 Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

GEMEINDE JOHANNESBERG
 ORTSTEIL STEINBACH
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
HEPPENBERG

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

 WA
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
 Im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)
 Im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHLE DER VOLLGESCHOSS
 I+S
 1 Vollgesch. zwingend, 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch. als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgesch. zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-40°.

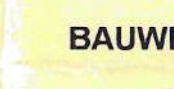


DACHGAUBEN
 Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Ab 30° Dachneigung sind Dreiecksgauben (Spitzgauben), ab 38° Dachneigung Satteldach-, Walmdach- und ab 46° Schlegelgauben erlaubt.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
 4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

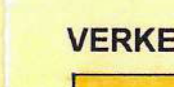
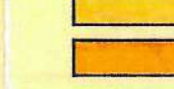
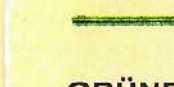
QUERGIEBEL
 Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
 1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 2. Die Firsthöhe muß 2 Ziegelfreihen unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

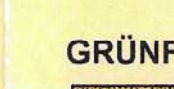
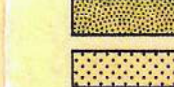
KRÜPPELWALM Krüppelwalme sind nicht zulässig.
ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhäusern mind. 500 m².
 Die Teilung eines Grundstücks bedarf im Geltungsbereich zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe im Bereich des Baufensters sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
 Baugrenze
 Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planteil anzuordnen.

VERKEHRSFLÄCHEN
 Verkehrsfläche
 Wirtschaftswege
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen

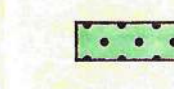
SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GARAGEN UND STELLPLÄTZE
 1. Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
 2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
 3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.


GARAGEN
 1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdächer 0°-7° zulässig.
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN
 Wandhöhe talwärts dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.
ZUFAHRT
 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG
 Harte Bedachung nur in roten Tönen.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE
 Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

 Wald-Sicherheitsabstand
 Der Waldsicherheitsabstand entspricht den Baugrenzen und ist einzuhalten. Abstand der Kamine zum Wald mind. 30 m. Kamine an Gebäuden, die weniger als 100 m vom Wald entfernt sind, sind mit Funkenflugsicherungen auszustatten.

 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen - Abwasserkanal
 Wasserleitung Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe. Die Leitung wird bei Vorliegen einer konkreten Rechtsposition (Baugenehmigung) von der FWS verlegt.