

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN
HINTERER SAUBUSCH

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BBAuG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die in Ziff. 1 Abs. 2 zulässigen Wohngebäude dürfen bis 650 m² Grundstücksgröße nicht mehr als 2 Wohnungseinheiten mit mehr als 3 Wohnungen haben. Schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts.
MI Mischgebiet nach § 5 der BauNVO. Schalltechnische Orientierungswerte 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1 Vollgeschoss = 0,5 GFZ
 Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ
GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1-2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
I+S 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze, bergseits 1 Vollgeschoss, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Wandhöhe talseits bis 6,5 m je nach Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
II 2 Vollgeschosse, talseits 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe 5,5 m über Gelände, bergseits 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN Einzelgauben als Spitzgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
 2. Gaubenfläche über dem Wohnhaus 1/3 der Traufbreite
 3. Absätze von Gaubengiebeln 2,5 m
 Gaubengiebel, Blind- oder Schleppgauben sind unzulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach den Art. 6 + 7 der BayBO.
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
 Bei Doppelhäusern mind. 350 m²
 Bei Hausgruppen mind. 250 m²

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig - mit Ausnahme der Bauverbotszone.
AUSNAHMEREGLUNG Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
 Bei einer Grundstücksgröße von ≥ 1500 m² kann von den Festsetzungen Dachform, Dachneigung und Firstrichtung abgewichen werden: z.B. Zeltdach.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
 Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 Abweichende Bauweise = offene Bauweise, jedoch Hausgruppen über 50 m Gesamtlänge zulässig.
Baugrenze
 Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche
 Fußwege, beschränkt befahrbare Wege
BÖSCHUNGEN Vorhandene oder durch Straßenbau entstehende Böschungen sind Teil des Privatgrundstückes.
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün
 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
GARAGEN
 1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Garagegarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).
 2. max. Länge 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform.
 4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
 6. Talseitig der Straßen sind freistehende Garagen unzulässig, sie sind in den Wohnkörper einzubringen.
 7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN
 1. Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.
 2. Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend sind zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Dachform errichtet werden.

ZUFAHRT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5 m betragen.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 20 kV-Hochspannungskabel.
 Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.
 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - 15 m Bauverbotszone - Stützmauern, Stützwände oder Auffüllungen sind unzulässig.
 Stichtflächen
 Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straße.

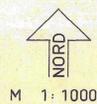
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und Geschosshöhe.
HINWEISE
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Flurstücksnummern
 Vorhandene Wohngebäude
 I = 1 Vollgeschoss, II = 2 Vollgeschosse,
 S = Sockelgeschoss
 Vorgeschlagene Wohngebäude
 Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.
 Vorhandene Neben- und Garagegebäude
 Vorgeschlagene Garagenstandorte

FREIPLÄNCHENGESTALTUNG Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
Planinhalt: Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze.

MISCHGEBIET Störungen durch den Schreinerbetrieb im GE - Gebiet (Flst.Nr. 4000/11) sind nicht auszuschließen.

SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHTEN- und HANDDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIPLÄNCHENGESTALTUNG Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

STELLFLÄCHEN Die Breite der Stellfläche einschl. Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10,0 m. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNG An der Straße talseits bis 0,3 m mit Hecken oder Mauerwerken, bergseits sind Mauern bis 0,8 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefällt wird, ansonsten Einfriedung bis 0,3 m. Höhere Einfriedungen bis 1,3 m sind auf die Hausflucht zurückzusetzen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind ab der Hausflucht Einfriedungen bis 1,3 m möglich. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Hausbaum Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwertiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschrämen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Baum-pflanzung entlang der Fußwege. Pflanzabstand 10-15 m. Entlang des Fußweges an der Grenze zum bestehenden Baugelände "Vorderer Saubusch": Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. An den vom Wendepunkt der Kettelerstraße ausgehenden Fußwegen: Corylus colurna (Baumhasel), Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Nuancpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.
 Bestehende und zu erhaltende Gehölze.

Beispiele für standortgerechte Bäume:
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Haselbuche (Corylus avellana), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.

Beispiele für standortgerechte Sträucher:
 Hartrießel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

BEBAUUNGSPLAN
VORDERER SAUBUSCH

BEBAUUNGSPLAN
VORDERER SAUBUSCH

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

Johannesberg, 18. Juli 1988
 Michael Rosner
 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.08.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.1982 ortsbekannt gemacht.

Johannesberg, 18. Juli 1988
 Michael Rosner
 Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBAuG vom 20.01.1986 bis einschließlich 21.02.1986 öffentlich ausgelegen.

Johannesberg, 18. Juli 1988
 Michael Rosner
 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 11.12.1985 am 03.05.1986 als Satzung beschlossen. gem. § 10 BBAuG

Johannesberg, 18. Juli 1988
 Michael Rosner
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Die Anlage gemäß § 11 BBAuG mit Vlg. vom 22.07.86 Nr. 1111-641 M. 133 Gm-Str genehmigt. 28. Juli 1986
 Aschaffenburg, den 19. 1986
 Landratsamt Aschaffenburg
 I. A. [Signature]

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.08.86 gem. § 12 BBAuG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Johannesberg, 07. AUG. 1986
 Michael Rosner
 Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner
 Wilhelmstraße 59 9750 Aschaffenburg
 Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 12.03.1984 / 11.12.1985