



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BBAUG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
- SCHALLTECHN. ORIENTIERUNGSWERT NACH DIN 18005/APRIL 1982: 55/45-40 dB(A)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II HÖCHSTENS 2 VOLLGESCHÖSSE MIT SATTELDACH 35-42°, D.H. EINSCHL. DACHAUSBAU UND UNTERGESCHOSS-TEILAUSBAUMÖGLICHKEIT. TRAUFHÖHE TALSEITIG BIS 6.25m ÜBER GELÄNDE.
  - ALTERNATIV-MÖGLICHKEIT JE NACH GELÄNDEVERLAUF: 1 VOLLG. UND 1 DACH-VOLLG., JEDOCH OHNE UNTERGESCHOSS.
  - VORHANDENER GEBÄUDE-BESTAND:
    - I = 1 VOLLG. MIT PULTDACH (PD) OHNE UG BZW. MIT WALMDACH (WD)
    - II = 2 VOLLG. MIT FLACHDACH (FD) OHNE UG BZW. MIT SATTELDACH (SD) UNAUSGEBAUT.
  - DACHGAUBEN-MÖGLICHKEIT AB MIND. 45° DACHNEIGUNG
  - KNIESTÜCKE (DREMPEL) SIND UNZULÄSSIG.
  - BEI STEILEM HANGGELÄNDE GEBÄUDEPLANUNGEN MIT HÖHENMÄSSIG IN SICH VERSETZTEN GESCHOSS-DECKEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GA GARAGEN-UMGRENZUNGSFLÄCHEN
  - GARAGENGESTALTUNG: FLACH- OD. PULTDACH 0-10° / GRÖSSTE FIRSTRÖHE 2.75m, GEMESSEN AB OK. BORD- BZW. LEISTENSTEIN AN DER STR.-BEGRENZUNGSLINIE IN EINFAHRTSMITTE. SIEHE AUCH PUNKT 5. DER „SONST. FESTS.“!
  - FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE
  - BREITE DER VERKEHRS- BZW. TIEFE DER VORGARTEN-FLÄCHEN
  - RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHSGRENZE
  - 350 m<sup>2</sup> BAUGRUNDSTÜCKS-MINDESTGRÖSSE
  - BEGRENZUNG DER MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  - HAUPTVER- U. ENTSORGUNGSLEITUNGEN (A=ABWASSER / W=WASSER)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- WEITERE NEBENANLAGEN SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN UNZULÄSSIG.
  - STAURAUMTIEFEN ZWISCHEN GA-VORDERKANTE U. STR.-BEGRENZUNGSLINIE IM REGELFALL MIND. 3.00m. AUSNAHMEN BEI SCHWIERIGEN GELÄNDEVERHÄLTNISSEN JE NACH GENEHMIGUNGSBEHÖRDE-BAUANTRAG-MÖGLICH (NACH ART. 55 BAYBO UND GAV).
  - DEN BAUANTRÄGEN SIND NIVELLIERTE GELÄNDESCHNITTE BEIZUFÜGEN.
  - STÜTZMAUERN (AUS NATURSTEIN), SOWIE AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 1.00m ZULÄSSIG.
  - ABSTANDSREGELUNG NACH BAYBO ART. 6 / GRENZGARAGEN UND NEBENGEBÄUDE AN GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZE KÖNNEN NACH ART. 7 ABS. 5 BAYBO ZUGELASSEN WERDEN, WENN BEIDE EIGENTÜMER SICH VERPFLICHTEN, DIESE ANLAGEN HINSICHTLICH DACHFORM-U-NEIGUNG SOWIE FIRSTRICHTUNG GEGENSEITIG BZW. DEM WOHN-(HAUPT-) GEBÄUDE ENTSPRECHEN ANZUPASSEN BZW. ANZUGLEICHEN.

- GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 GFZ 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEI 1 VOLLGESCHOSS  
 GFZ 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEI 2 VOLLGESCHOSS
- PRO GRUNDSTÜCK SIND BIS MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
- PRO WOHNHEIT IST DER NACHWEIS VON 2 PKW-STELLPLÄTZEN ER-FORDERLICH.
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o OFFENE BAUWEISE
  - △ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - △ NUR DOPPELHAUS ZUL.
  - BAUGRENZE
  - ZWINGENDER GRENZANBAU FÜR TALSEITIGE GARAGENSTELLUNGEN
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSEN-BZW. WEGE-VERKEHRSLÄCHEN
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - SICHTFLÄCHE, DIE VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ÜBER 0.80m HÖHE ÜBER FAHRBAHN-OK. FREIZUHALTEN IST (AUCH KEIN BEWUCHS UND EINFRIEDUNGEN!). GEMÄSS RAS-E/1981/ABS. 5.4.5!
- GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ALS ZUFAHRT FÜR LANDW. ZWECKE
  - PRIVATER GRÜNSTREIFEN MIT DICHTER BEPFLANZUNG
  - VORHANDENE HOCHSTAMMGEWÄCHSE (UNGEFÄHRER STANDORT ALS LEITFUNKTION) SIND MÖGLICHT ZU ERHALTEN UND BEI NOTWENDIGER BESEITIGUNG DURCH ERFORD. BAUMMASSNAHMEN WIEDER DURCH ERSATZPFLANZUNGEN ZU ERGÄNZEN

- GRÜNORDNUNGSPLAN**
- DIE NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND N. ART. 5 BAYBO U. § 9 BBAUG ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.
  - BAUANTRAG MIT BEIZUFÜGENDEM FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN.
  - ALLE DRAHTZAUN-EINFRIEDUNGEN MIT HINTERPFLANZUNG VERSEHEN.
  - DIE DIN 18 916 - BESCHAFFENHEIT VON PFLANZEN, PFLANZVERFAHREN - IST ENTSPRECHEND ZU BEACHTEN.
  - NADELGEHÖLZ-ANTEIL HÖCHSTENS 20 %.
  - BEI DER BEPFLANZUNG SIND FOLGENDE HEIMISCHE U. STANDORTGE- RECHTE GEWÄCHSE WAHLWEISE ZU VERWENDEN:  
 BÄUME: OBSTBAUM / SPITZ-, BERG- U. FELDAHORN / ROT-OD. HAINBUCHE / VOGELKIRSCH / TRAUBEN-OD. STIELEICHE / SOMMER- OD. WINTERLINDE / BERG- OD. FELDULME / WILDAPFEL- OD. WILDBIRNE / EBERESCHE.  
 STRÄUCHER: HASEL / HARTRIEGEL / HOLWEIDE / SALWEIDE / FAULBAUM / WEISS- , KREUZ- OD. SCHLEHDORN / HECKENKIRSCH / HUNDS- OD. KRIECH- ROSE / BROM- , HIM- OD. STACHELBEERE / WOLLIGER SCHNEEBALL.
  - PRO 200m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIND. 1 GROSSKRONIGER LAUB- BAUM MIT ST. U. 18-20 cm.

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG VOM 23. APRIL 1986 BIS 25. APRIL 1986 IN JOHANNESBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

JOHANNESBERG, 21. MAI 1986  
 Michael Rosner  
 (BÜRGERMEISTER)

DIE GEMEINDE JOHANNESBERG. HAT MIT GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 06. MAI 1986 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JOHANNESBERG, 21. MAI 1986  
 Michael Rosner  
 (BÜRGERMEISTER)

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Mit dem Auftrage gemäß § 11 BBAUG mit Vfg. vom 20.02.86 Nr. 11/11-610-154-Gu-Me. genehmigt.  
 Aschaffenburg, den 20.02. 1986  
 Landratsamt Aschaffenburg

17. JULI 1986  
 DIE BEBAUUNGSPLAN-GENEHMIGUNG WURDE AM 17. JULI 1986 GEMÄSS § 12 BBAUG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
 DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS J. ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.

JOHANNESBERG, 17. JULI 1986  
 Michael Rosner  
 (BÜRGERMEISTER)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER  
 DIPL.-ING. (FH) / VFA  
 DIPL.-ING. ANTON SCHMITT  
 BERATENDER INGENIEUR / VBI  
 DIPL.-ING. BERNWARD GRÜBER  
 ERBSENGASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 0 60 21 / 2 10 74

**GSG**

**GEMEINDE JOHANNESBERG  
 ORTSTEIL STEINBACH  
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG  
 BEBAUUNGSPLAN „OBERFELD“**

MASSST. 1:1000	AUSF. 1	GES.	GEZ. <i>Wagner</i>	DATUM 05.03.1985	GEÄND. 16.07.1985 16.12.1985
----------------	---------	------	--------------------	------------------	---------------------------------