

# GEMEINDE JOHANNESBERG LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ÖSTLICH DER ASCHAFFENBURGER STRASSE

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Plans außer Kraft.

--- Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bauutzungsverordnung.

#### 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

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D  1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Straße, gemessen von Hinterkante Fahrbahn. Satteldach, Dachneigung 40°-46°. Dachausbau nach BayBO.

I+S+D  1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände bzw. Straße, gemessen von Hinterkante Fahrbahn. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Straße, gemessen von Hinterkante Fahrbahn. Satteldach, Dachneigung 40°-46°. Dachausbau nach BayBO.

#### KNIESTOCK

Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

#### DACHGAUBEN

Einzelgauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Schlegelgauben ab 45° Dachneigung.  
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.  
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.  
4. Gaubenhäuser und Blindgauben sind unzulässig.

#### QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:  
1. Dachneigung wie Hauptgebäude.  
2. Firsthöhe muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.  
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.  
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Erforderlichkeit für darüber hinausgehende Geländeänderungen ist im Bauantrag zu führen.  
2. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneveu. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.  
 Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser mit 46° Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind in Bauform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.  
 Baugrenze  
 Firsttrichtung Satteldach. Die Firsttrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan zu anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Grenzbebauung zwingend

#### VERKEHRSLÄCHEN

 Mischverkehrsfläche  
 Geh- und Fußwege  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.  
 Private Verkehrsfläche

#### GRÜNFLÄCHEN

 Öffentliche Grünflächen - für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

### HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Geplante Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Gebäude  
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude  
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firsttrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
- GARAGEN**  
Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- BÖSCHUNGEN**  
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER**  
Gegen Schichten- und Handruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER**  
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**  
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
- BODENFUNDE**  
Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- STAATSTRASSE**  
Auf die von der Staatsstraße 2309 auf das Baugelände einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- STELLPLÄTZE**  
Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Johannesberg in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:  
1. Zwei Stellplätze je Wohneinheit.  
2. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.
- GARAGEN UND CARPORTS**  
1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.  
3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Firsttrichtung, Dachform und Dachneigung.  
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.  
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN**  
Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.
- DACHEINDECKUNG**  
Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -pfannen und -steinen), Metallendeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und greifbare Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.  
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- SCHALLSCHUTZ**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.  
Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen. Die Berechnung des Beurteilungspegels ist der Begründung zu entnehmen.

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Baumintragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- STELLFLÄCHEN**  
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenzugänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN**  
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.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM**  
 Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.  
 Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Folgende Maßnahmen sind auszuführen:  
A1. Anlage eines Feldgehölzes Größe: 530 m<sup>2</sup>, Bestand: Wiese.  
Anpflanzung einer mind. 2-3-reihigen Hecke (Breite 4-6 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150 / 200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte und Höhe 60 / 100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:  
Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe, Obstbaumarten siehe unter A2.  
A2. Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 12 Bäume) Fl.Nr. 2720, Größe: 1318 m<sup>2</sup>, Bestand: Wiese.  
Pflege der Wiesenfläche: In den ersten 3 Jahren 1-2 mal mähen bis zum 30.06. und 30.09. mit Entfernen des Schnittgutes. Danach wahlweise einmal jährlich bis zum 30.06. mähen mit Entfernen des Schnittgutes, oder mulchen. Die Baumscheibe ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind von Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:  
Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop, Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne, Bühler Hauszweitsche, Wangenheimer Frühzweitsche; Spielerring; Schwarze Knorpelkirsche etc.
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN**  
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:**  
KLEINKRONIGE LAUBBÄUME  
Feldahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).  
GRÖßERE LAUBBÄUME  
Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Walnuß (Juglans regia), rotblühende Roßkastanie (Aesculus carnea), gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum).
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**  
HECKEN (UNGESCHNITTEN)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Apfelrose (Rosa rugosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus 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).
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:**  
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii"), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche).
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

### FLÄCHE FÜR ERSATZ - UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN A2 - FLST.-NR. 2720 GEMARKUNG BREUNSBURG



Präambel:  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, 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 und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.07.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.07.2004 in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 01.10.2004 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2006 als Satzung beschlossen.

Johannesberg, den 23. Juni 2006  
  
Michael Rosner  
1. Bürgermeister

Johannesberg, den 23. Juni 2006  
  
Michael Rosner  
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23. Juni 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Johannesberg, den 30. Juni 2006  
  
Michael Rosner  
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet von:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101, Fax: 450323

Aschaffenburg, 13.11.2003 / 27.07.2004  
13.06.2006