

Original  
nicht ausgeführt

# GEMEINDE JOHANNESBERG

## ORTSTEIL RÜCKERSBACH

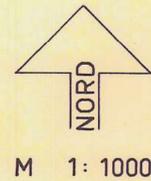
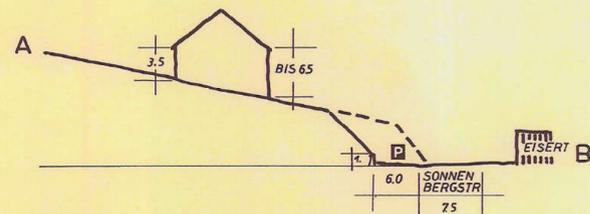
### LANDKREIS ASCHAFFENBURG

#### BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

# SONNENBERGSTRASSE

## ÄNDERUNG 1

GELÄNDESCHNITT M 1:500



M 1:1000

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg  
Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 01.04.1985

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 21.10.1985 bis 25.11.1985 öffentlich ausgelegen.

Johannesberg, 28. NOV. 1985



Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 01.04.1985 gem. § 10 BBauG am 04.03.1986 als Satzung beschlossen.

Johannesberg, 28. APR. 1986



Genehmigungsvermerk:

Mit 7 ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit VfG. vom 21.06.86 Nr. 11/77-610-133-Gr-He. genehmigt.

Aschaffenburg, den 16.06.1986

Landratsamt Aschaffenburg

I. A.



Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG am 26.06.86 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 26.06.86 rechtsverbindlich geworden.

Johannesberg, 27.06.86



Bürgermeister

### HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 595 Flurstücksnummer
- Kanal (Fließrichtung)
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER  
Gegen Schichten- und Handruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- REGENWASSER  
Regenwasser ist in geeigneten Behältnissen (zum Gießen) zu sammeln.
- 350 Höhenlinie
- 48/41 dB (A) Äquivalenter Dauerschallpegel
- Abtragungsbereich

### FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN

A — B Der Geländeschnitt ist Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Grenze des Geltungsbereiches.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MD<sub>B</sub>** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, Planungsrichtpge 60/45 dB(A). Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 wird die Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Zulässig sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit max. 0,5 GV (Großvieheinheiten) oder ein Großtier; ferner zulässige Nutzungen i.S. des § 5, Abs. 2 BauNVO Pkt. 5, 6 und 7.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien.

GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1-2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL Bei 1 Vollgeschöß = 0,5 GFZ

Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1 Vollgeschöß und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Sockelgeschöß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschöß zwingend. Traufhöhe bis 3,5 m, Talseite Traufhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

ABSTANDSREGELUNG NACH DEN Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Bei Einzelhäuser mind. 600 qm.

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

Firstichtung. Die Firstichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Offene Bauweise.

— Straßenbegrenzungslinie.

— Baugrenze.

75 Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen.

Private Parkflächen.

Verkehrsfläche. Beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den Baugrundstücken.

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

GARAGEN Garagen außerhalb der Baugrenzen.

1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 qm Nutzfläche zulässig.
2. max. Länge 8,0 m.
3. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG  
1. Traufhöhe bis 2,75 m.  
2. Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

ZUFAHRT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

### FESTSETZUNG GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GELÄNDESCHNITT nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach Art. 8a BayBO ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.

Planinhalt Bsp.:  
a) vorhandener Baumbestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, c) befestigte Flächen, d) Stellplätze, e) Geländeschnitt.

EINFRIEDUNG Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,2 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

BEPFLANZUNG AM OBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

1. Hinterpflanzung des Zaunes mit Strauchgruppen.
2. 2-3 Hochstämme im rückwärtigen Teil, Pflanzware 3 x v. St.U. 18-20 cm

Beispiel für Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehndorn), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Wildrose).

Beispiel für Bäume: Quercus pedunculata (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), Alnus incana (Erle), Betula verrucosa (Birke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Aesculus hippocastanum (Kastanie) Obstbäume.

Je 300 qm Grundstücksgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum ('Hausbaum') zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20 %.