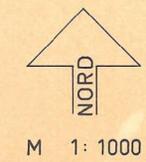
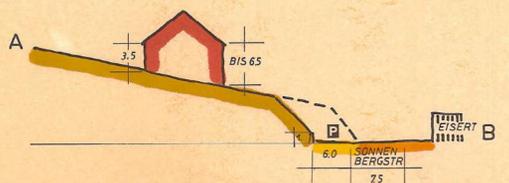


Original *nicht* ausgegeben

# GEMEINDE JOHANNESBERG ORTSTEIL RÜCKERSBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN SONNENBERGSTRASSE



GELÄNDESCHNITT M 1:500



Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59 8790 Aschaffenburg  
Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 25.06.1980/03.02.1981 / 29.04.1981

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 23.02.1981 bis 30.03.1981 öffentlich ausgelegen.

Johannesberg, 09. Juni 1981



Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 29.04.1981 gem. § 10 BBauG am 05.05.1981 als Satzung beschlossen.

Johannesberg, 09. Juni 1981



Genehmigungsvermerk:  
Mit zwei Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 29.8.81, Nr. III/172-610-882-90/81 genehmigt.  
Aschaffenburg, den 2.9. 1981  
Landratsamt Aschaffenburg  
I. A. *[Signature]*

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG am 17.09.1981 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am rechtsverbindlich geworden.

Johannesberg, 17.09.1981



### HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksteilung
- ▨ vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 595 Flurstücksnummer
- Kanal (Fließrichtung)
- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER  
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser 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
- ▨ Abgrabungsbereich

### 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, Planungsrichtpplg 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 Vollgeschob = 0,5 GFZ  
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ  
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

1 Vollgeschob und 1 als Vollgeschob anzurechnendes Sockelgeschob als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschob 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.

Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung 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 außerhalb der Baugrenzen.  
GARAGEN 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 ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT  
1. Hinterpflanzung des Zaunes mit Strauchgruppen.  
2. 2-3 Hochstämmen 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 %.