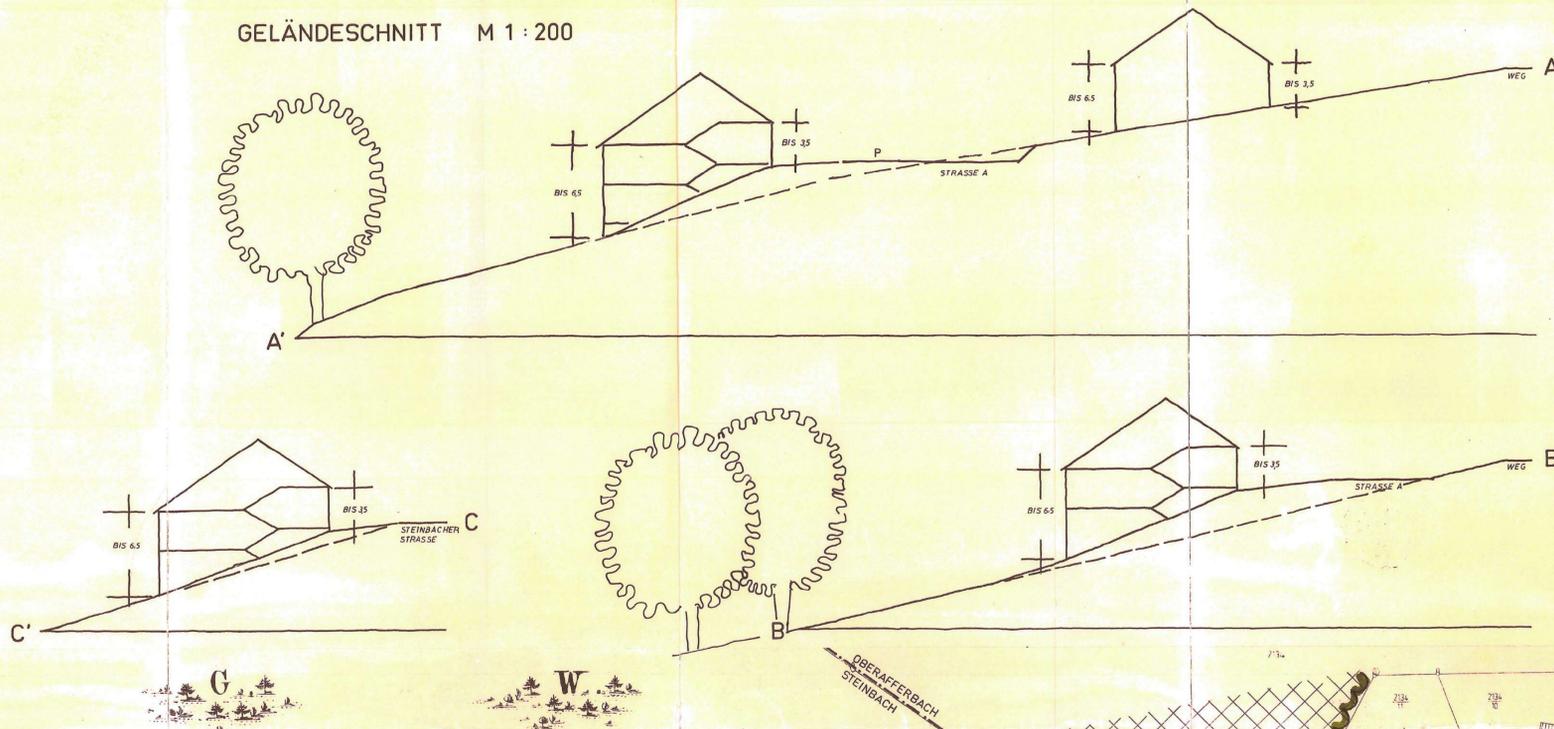


GELÄNDESCHNITT M 1:200



NORD
M 1:1000

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
Telefon 44101
Aschaffenburg, 11. 6. 80
geändert, 12. 11. 82/19. 5. 83

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 24 Abs. 6 BBauG vom 8. 06. 1969 bis 15. 07. 1983 öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 19. 05. 1983 gem. § 10 BBauG am 2. 08. 1983 als Satzung beschlossen.

Mit ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vig. vom 12. 02. 83 Nr. 141/60-ASCH-So-Ke genehmigt.
Aschaffenburg, den 11. 02. 1983
Landratsamt Aschaffenburg

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03. 07. 1983 gem. § 12 BBauG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Johannesberg, 03. 07. 1983

HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2134 vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- 290 Kanal (Fließrichtung)
- Höhenlinie
- - - Gemarkungsgrenze
- Oberrafferbach-Steinbach

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalte (Bsp.): a) Geländeschnitt, b) vorhandener Gehölzbestand, c) Aufteilung der Rasen- und Pflanzfläche, d) befestigte Flächen, e) Stellplätze.

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

REGENWASSER
Regenwasser ist in geeigneten Behältnissen (zum Gießen) zu sammeln.

HAFTUNGS-AUSSCHLUSSERKLÄRUNG
Für die Baugrundstücke an der Straße A sind wegen des geringen Kaltdabstandes Haftungsausschlussklärungen abzugeben.

Naturpark Spessart
Abgrenzung Schutzzone
Erschließungszone

GEMEINDE JOHANNESBERG
ORTSTEIL STEINBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN
SATTELHECKE 2

FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN

A Der Geländeschnitt ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Grenze des Geltungsbereiches.
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bauutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien.
GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1-2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Bei 1 Vollgeschos = 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

MIS 1 Vollgeschos und 1 als Vollgeschos anzurechnendes Sockelgeschos als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschos zwingend. Traufhöhe bis 3,5 m, Talseite Traufhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände, um die Traufhöhe talwärts der Straße A und der Steinbacher Straße einzuhalten, werden versetzte Geschosse empfohlen. Satteldach Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

ABSTANDSREGELUNG NACH DEN ART. 6 + 7 DER BAYBO
Bei Einzelhäuser mind. 600 cm.
Bei Doppelhäuser mind. 350 cm.

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN TALSEITS
Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe talwärts sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig. Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig.

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- + + + Breite der Straßen, Wege und Vorgartflächen
- • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Parkplatz
- Nebenanlagen
- Verkehrsflächen

NEBENANLAGEN
Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
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.
7. Talwärts sind die Garagen in den Hauskörper einzubeziehen, der Garagenfußboden darf nicht höher als die Straße liegen.

AUSNAHMEREGLUNG
1. Traufhöhe talwärts dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.
2. Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

ZUFUHR
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.

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellfläche einschli. Garagenzufahrt darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

- Mit Leitungsrecht belastete Flächen. (Kanal)
- Wald
- Abstand der Gebäude zum Wald mind. 20 m.
- Abstand der Kanäle zum Wald mind. 30 m.
- Kamine an Gebäuden die weniger als 100 m vom Wald entfernt sind, sind mit Funkenflugsicherungen auszustatten.
- 20 kV-Hochspannungsfreileitung
- Sicherheitsabstand beiderseits 10 m. Bei Unterbauung der Leitung ist ein Sicherheitsstreifen von 3 m bei größtem Durchgang und max. Seilausschwingung einzuhalten und das Einverständnis des ÜNB einzuholen.

FESTSETZUNG GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

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

BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT
1. Einpflanzung 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 (Schlehendorn), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Wildrose).

Beispiel für Bäume:
Quercus pedunculata (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), Betula verrucosa (Birke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Carpinus betulus (Hainbuche), Obstbäume.
Je 300 qm Grundstücksgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum ('Hausbaum') zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

vorhandener Bewuchs zu erhalten.

STEINBACH

B-PLAN HEPPENBERG

B-PLAN SATTELHECKE

