



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Private Verkehrsfläche Parkplatz

- ABSTANDSREGELUNG** Nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- GARAGEN** Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 60 m² Nutzfläche zulässig.
- GARAGENZUFahrTEN / Hofflächen** Eine unnötige Versiegelung von Garagenzufahrten und Hofflächen ist zu vermeiden.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANDDRUCKWASSER** Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER** Quell- und Dränabwasser 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 Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFwV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
- BODENFUNDUE** Auf Bodenfundue 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 Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaustraßensträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.
- ZWEITER RETTUNGSWEG** Auf die bauliche Notwendigkeit eines 2. Rettungsweges bei Gebäuden mittlerer Höhe (über 7,0 m) wird hingewiesen, gemäß Bayer. Bauordnung Art. 15 Abs. 2.

Präambel: Grund 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 04.02.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 17.07.1995 in der Zeit vom 07.08.1995 bis einschließlich 18.09.1995, in der Fassung vom 18.09.1997 in der Zeit vom 01.12.1997 bis einschließlich 19.01.1998, in der Fassung vom 12.04.2005 in der Zeit vom 30.05.2005 bis einschließlich 08.07.2005 und in der Fassung vom 06.12.2005 in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 06.02.2006 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2006 als Satzung beschlossen.

Johannesberg, den 11. April 2006
1. Bürgermeister

Ausgefertigt: Johannesberg, den 11. April 2006
1. Bürgermeister

Johannesberg, den 11. April 2006
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.04.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Ausgefertigt: Aschaffenburg, 25.01.1994 / 17.07.1995
18.09.1996 / 17.11.1999
20.12.2004 / 12.04.2005
13.09.2005 / 06.12.2005
07.03.2006
1. Bürgermeister

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Pumpstation
- Mittelspannungsfreileitung 20 kV E.ON mit beiderseits 11,0 m Schutzzonebereich. Bauwerke im Schutzzonebereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - vorhandener Abwasserkanal DN 100
- Private Grünflächen

GRÜNLÄCHEN

- Flächen für Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baugrenzen. Bebauung: 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände.
- Stellplätze Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Johannesberg in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:
 - Zwei Stellplätze je Wohninheit.
 - Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.
- GARAGEN UND CARPORTS
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
 - Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mindestens 5,0 m, für Carports mindestens 1,0 m.

- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN** Für die taufseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.
- FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE** Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden.
- FARBGESTALTUNG DACHEINDECKUNG** Für Wohngebäude Dacheindeckung in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, (Dachziegel, -platten und -steinen). Hochglänzende, leuchtende und greifarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig. Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

- SCHALLSCHUTZ ENTLANG DER ASCHAFFENBURGER STRASSE** 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 und Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schalpegelberechnung 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.
- Flächenbereich, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Ehemalige Tankstelle mit BTEX -Verunreinigung (Detailgeplan siehe Begründung).

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorhabenverordnung ist in den Bauantragsunterlagen 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 Straßbreite des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrsuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN** Einfriedungshöhe an der Straße 1,0 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.
- Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten und zu schützen ist.
- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM** In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM** Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT** Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzusichern. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- 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 (Hausbaum, Vorgärten, Pflanzung im Straßenraum) Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume Hochstämme (heimische Sorten).
 - GRÖßERE LAUBBÄUME (Hausbaum, öffentliche Grünfläche) 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), Apfelsrose (Rosa rugosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneebühl (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).
 - HECKEN (GESCHNITTEN) Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare).
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:** Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blaugreen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii', Kletterhilfe), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).
- NADELGEHÖLZE** Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

GEMEINDE JOHANNESBERG ORTSTEIL OBERAFFERBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WESTLICH DER ASCHAFFENBURGER STRASSE

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - MI** Mischgebiet nach § 6 der Bauutzungsverordnung.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO im MI - Gebiet bis 0,6 GRZ
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen. Im MI - Gebiet bis 1,2 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
 - I+S 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (nur bei Wohngebäude) als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bei Wohn- und Gewerbegebäuden bis 4,0 m über Straße. Talseite Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände. Zur Einhaltung der Wandhöhe sind Geländeänderungen nach den Festsetzungen zulässig. Satteldach, Dachneigung für Wohngebäude 38° - 45°, für Gewerbegebäude 15° - 45°.
 - II 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (nur bei Wohngebäude) als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Talseite Wandhöhe bis 9,5 m über Gelände. Zur Einhaltung der Wandhöhe sind Geländeänderungen nach den Festsetzungen zulässig. Satteldach, Dachneigung für Wohngebäude 38° - 45°, für Gewerbegebäude 15° - 45°.
 - II+S 2 Vollgeschosse zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (nur bei Wohngebäude) als Höchstgrenze. Bergseite 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Talseite Wandhöhe bis 9,5 m über Gelände. Zur Einhaltung der Wandhöhe sind Geländeänderungen nach den Festsetzungen zulässig. Satteldach, Dachneigung für Wohngebäude 38° - 45°, für Gewerbegebäude 15° - 45°.
- KNIESTOCK** Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird Innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rocke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.
- DACHGAUBEN** Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° Schleppgauben erst ab 45° Dachneigung.
 - Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufbreite.
 - Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 - Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- QUERGIEBEL** Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Ein Quergiebel liegt mind. 1,0 m vor der Außenwand des Hauptgebäudes.
 - Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 - Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 - Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- ZWERCHGIEBEL** Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 - Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoss liegen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Maximale Breite des Zwerchgiebels 3,50 m.
 - Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- KRÜPPELWALM** Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.
- WOHNEINHEITEN** Pro Baugrundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
 - Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig.
 - Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m, an der seitlichen Grenze bis 0,80 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss mindestens 3,00 m betragen. Böschungen sind 1 : 2 oder flacher anzulegen.

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - Offene Bauweise
 - Doppelhäuser sind in Bauform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
 - Baugrenze
 - Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
 - Baufhof, Recyclinghof
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - Straßenfläche
 - Mischverkehrsfläche
 - Geh- und Fußwege
 - Wirtschaftsweg
 - Verkehrsr Grün
 - Bushaltestelle
 - 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.