



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksteilung
- Flurstücknummern
- 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 Flurstückrichtung.
- 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 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 Dränammelwasser 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV) in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Oberlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.
- BODENFUNDEN** 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 Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger 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.

1. Die Gemeinde Johannesburg 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.
2. 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.
3. Die Gemeinde Johannesburg 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: Genehmigungsvermerk: (Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

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.

Johannesberg, den 18. April 2006

1. Bürgermeister

Aschaffenburg, 25.01.1994 / 17.07.1995 / 18.09.1996 / 17.11.1998 / 20.12.2004 / 12.04.2005 / 13.09.2005 / 06.12.2005 / 07.03.2006

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

GRÜNLÄCHEN

- Private Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 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 Johannesburg in der jeweils gültigen Fassung, Auszug:
 1. Zwei Stellplätze je Wohninheit.
 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 Flurstückrichtung, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mindestens 5,0 m, für Carports mindestens 1,0 m.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

- Für die tatsächlichen Bauzeiten 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 METERN (z.B. Straßbreite, 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 (Detaillageplan 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

- Einfriedigungshöhe an der Straße 1,0 m, Einfriedigungshöhe 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 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).
- GROSSERE 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 Baunutzungsverordnung.

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 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 Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38° Schleppegauben erst ab 45° Dachneigung.
 2. Gaubentiefe insgesamt höchstens 1/3 der Traufbreite. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufbreite.
 3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 4. Gaubengiebel und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Ein Quergiebel liegt mind. 1,0 m vor der Außenwand des Hauptgebäudes.
 2. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 3. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 4. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 5. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

ZWERCHGIEBEL Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 2. Die Wandhöhe darf 3,0 m über dem darunterliegenden Geschoss liegen.
 3. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
 4. 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

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig.
2. 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

O Offene Bauweise
 Doppelhäuser sind in Bauform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

B 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

F Feuerwehr

B Bauhof, Recyclinghof

VERKEHRSLÄCHEN

Straßfläche

Mischverkehrsfläche

Geh- und Fußwege

Wirtschaftsweg

Verkehrsgrün

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.