



"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024"

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 572),
hat der Gemeinderat der Gemeinde Johannesberg seinen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinde Johannesberg hat in der Sitzung vom 23.07.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.01.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.01.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Johannesberg, den **15.04.2026**
Stiegel
gez. Peter Zenglein
1. Bürgermeister

Ausgefertigt: **15.04.2026**
Gemeinde Johannesberg, den **15.04.2026**
Stiegel

Gemeinde Johannesberg, den **23.04.2026**
Stiegel
gez. Peter Zenglein
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 23.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Johannesberg, den **23.04.2026**
Stiegel

ausgearbeitet
BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 58, 53741 Aschaffenburg
Telefon: 0602/1424101, Fax: 0602/1459323
E-Mail: Schaefner-Architekturbuero@t-online.de

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Flurstücknummern
Höhenlinie
Bestandshöhen in Meter üNN
Bestehender Bewuchs

Achaffenburg, 16.01.2025, 01.10.2025, 24.03.2026

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

EINFRIEDUNGEN
Zur Abgrenzung der Flächen für die Feuerwehr und den Wertstoffhof sind ausschließliche Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

SOLARANLAGEN
Für die Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen gelten die gesetzlichen Vorgaben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Nach § 9 Abs. 6 BauGB

DENKMALSCHUTZ
Baudenkmal Denkmalnummer D-6711-133-0:
- Feldkreuz, hoher Inschriftstein mit überlagernder Abdeckplatte, darauf Kreuzfries, Sandstein, bez. 1975, erneuert 1984; an der Rückersbacher Straße, Fl.Nr. 5019.

KREISSTRASSE AB 13
Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStVG) in einer Entfernung bis zu 15,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, Anbauverbotszone nach Art. 24 Abs. 1 BayStVG bis zu 30,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.
Beleuchtungsanlagen dürfen zu keiner Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der Kreisstraße AB 13 führen.

VERSORGUNGSLEITUNGEN
20kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzonenbereich von 10,00 m beiderseits der Leitungsachse
Innerhalb des Schutzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Handlungswegweise, Bauweise sowie Nutzung bzw. Bepflanzung möglich. Im Leitungsbereich sind geplante Bauvorhaben und Nutzungsänderungen der Grundstücksfläche sowie Änderungen am Geländeeiveau der Bayernwerk Netz GmbH zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen.

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "SPESSART"
Die Gemeindefläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Spessart" (LSG 00561.01). Bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen, Straßen, etc. ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Spessart" erforderlich.

BODENFUND-DENMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auf-tretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
Bei baulichen Maßnahmen an oder in der Nähe des Denkmals ist eine denkmalschutz-rechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG erforderlich.

IMMISSIONSSCHUTZ
Die Prognose der Geräuschimmissionen (deBAKOM GmbH, Odenthal Entwurf vom 05.12.2024) ist zu beachten.

ABWASSERBESEITIGUNG
Grundlage ist die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Jung, Kleinostheim. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser:
Das Schmutzwasser wird über eine neue Abwasserdruckleitung abgeleitet.
Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen bzw. Entwässerungsgräben und Sedimentationsschächten in zwei Rückhalteemden abgeleitet, zwischengespeichert und großdosiert in den Vorfluter eingeleitet.
Dachflächen, die an die Regenwasserleitungen angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlags-wasser ermöglichen.

ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unver-züglich die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu benach-richtigen.

OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANDGRÜDWASSER
Gegen Oberflächen-, Schicht- und Handgründwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

FREMDWASSER
Quelle-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneingangs-gebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT
Es wird auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungsfächern auf das Plan-gebiet einkommenden Immissionen, insbesondere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen hingewiesen.

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung
Extensivwiesen, Obstwiesen und Gehölzstrukturen westlich von Oberafferbach, Nummer 5920-0136, Teilflächen 01-03, 19-20

ARTENLISTE 1: Bäume 1. und 2. Ordnung
Bäume 1. Ordnung:
Acer plantanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Castanea sativa
Malus sylvestris
Pyrus pyratae
Sorbus aucuparia
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna

ARTENLISTE 2: Heimische Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Carpinus betulus Clematis
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.

ARTENLISTE 3: Kletterpflanzen
Kletterpflanzen:
Clematis viticella
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera
Aristolochia macrophylla
Fallopia baldschuanica
Lonicera periclymenum
Wisteria sinensis

ARTENLISTE 4: Säulenbäume (Säulenförmig wachsende Arten)
Säulenbäume:
Acer plantanoides "Columnare"
Ginkgo biloba "Fastigiata Blagon"
Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Populus simonii "Fastigiata"
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"
Tilia x flavescens "Gloireven"
Quercus robur "Fastigiata"
Quercus robur "Fastigiata Koster"

ARTENLISTE 5: Beereneiche Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.
Prunus spinosa
Juniperus spec.

ARTENLISTE 1: Bäume 1. und 2. Ordnung
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm
Spitzahorn
Bergahorn
Rothbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Schalweide
Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm bei 2 x v., 100-150
Feldahorn
Schwarzleiche
Hainbuche
Eskalanthe
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Weißdorn

ARTENLISTE 2: Heimische Sträucher
Mindest-Qualität: Str., 2 x v., m. B., 100-150
Roter Hartleigel
Hasel
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Hainbuche
Gew. Berberitze
Gew. Schneeball
Hundsrose
Weißdorn

ARTENLISTE 3: Kletterpflanzen
Mindest-Qualität: Topfbalzen 2 x v., 60-100 m
Waldrebe
Efeu
Hopfen
Kletterhortensie
Echtes Geißblatt
Wilder Wein
Wein
Pfeifenwind
Schling-Knöterich
Wald-Geißblatt
Blauregen

ARTENLISTE 4: Säulenbäume (Säulenförmig wachsende Arten)
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., STU 14-16 cm
Säulenförmiger Spitzahorn
Säulen- Fächerbaum
Säulen- Hainbuche
Säulenbirkenpappel
Säulenförmiger Tulpenbaum
Thüringische Säule - Mehlbeere
Kegellinde
Stielsäuleneiche
Schmale Pyramdeneiche

ARTENLISTE 5: Beereneiche Sträucher
Mindest-Qualität: Str., 2 x v., m. B., 100-150
Roter Hartleigel
Hasel
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gew. Berberitze
Gew. Schneeball
Hundsrose
Weißdorn
Schwarzdorn
Wacholder

HINWEISE

BODENFUND-DENMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auf-tretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
Bei baulichen Maßnahmen an oder in der Nähe des Denkmals ist eine denkmalschutz-rechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG erforderlich.

IMMISSIONSSCHUTZ
Die Prognose der Geräuschimmissionen (deBAKOM GmbH, Odenthal Entwurf vom 05.12.2024) ist zu beachten.

ABWASSERBESEITIGUNG
Grundlage ist die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Jung, Kleinostheim. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser:
Das Schmutzwasser wird über eine neue Abwasserdruckleitung abgeleitet.
Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen bzw. Entwässerungsgräben und Sedimentationsschächten in zwei Rückhalteemden abgeleitet, zwischengespeichert und großdosiert in den Vorfluter eingeleitet.
Dachflächen, die an die Regenwasserleitungen angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlags-wasser ermöglichen.

ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unver-züglich die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu benach-richtigen.

OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANDGRÜDWASSER
Gegen Oberflächen-, Schicht- und Handgründwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

FREMDWASSER
Quelle-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneingangs-gebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT
Es wird auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungsfächern auf das Plan-gebiet einkommenden Immissionen, insbesondere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen hingewiesen.

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung
Extensivwiesen, Obstwiesen und Gehölzstrukturen westlich von Oberafferbach, Nummer 5920-0136, Teilflächen 01-03, 19-20

ARTENLISTE 1: Bäume 1. und 2. Ordnung
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm
Spitzahorn
Bergahorn
Rothbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Schalweide
Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm bei 2 x v., 100-150
Feldahorn
Schwarzleiche
Hainbuche
Eskalanthe
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Weißdorn

ARTENLISTE 2: Heimische Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Carpinus betulus Clematis
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.

ARTENLISTE 3: Kletterpflanzen
Kletterpflanzen:
Clematis viticella
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera
Aristolochia macrophylla
Fallopia baldschuanica
Lonicera periclymenum
Wisteria sinensis

ARTENLISTE 4: Säulenbäume (Säulenförmig wachsende Arten)
Säulenbäume:
Acer plantanoides "Columnare"
Ginkgo biloba "Fastigiata Blagon"
Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Populus simonii "Fastigiata"
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"
Tilia x flavescens "Gloireven"
Quercus robur "Fastigiata"
Quercus robur "Fastigiata Koster"

ARTENLISTE 5: Beereneiche Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.
Prunus spinosa
Juniperus spec.

ARTENLISTE 1: Bäume 1. und 2. Ordnung
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm
Spitzahorn
Bergahorn
Rothbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Schalweide
Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm bei 2 x v., 100-150
Feldahorn
Schwarzleiche
Hainbuche
Eskalanthe
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Weißdorn

ARTENLISTE 2: Heimische Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Carpinus betulus Clematis
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.

ARTENLISTE 3: Kletterpflanzen
Kletterpflanzen:
Clematis viticella
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera
Aristolochia macrophylla
Fallopia baldschuanica
Lonicera periclymenum
Wisteria sinensis

ARTENLISTE 4: Säulenbäume (Säulenförmig wachsende Arten)
Säulenbäume:
Acer plantanoides "Columnare"
Ginkgo biloba "Fastigiata Blagon"
Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Populus simonii "Fastigiata"
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"
Tilia x flavescens "Gloireven"
Quercus robur "Fastigiata"
Quercus robur "Fastigiata Koster"

ARTENLISTE 5: Beereneiche Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.
Prunus spinosa
Juniperus spec.

ARTENLISTE 1: Bäume 1. und 2. Ordnung
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm
Spitzahorn
Bergahorn
Rothbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Schalweide
Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm bei 2 x v., 100-150
Feldahorn
Schwarzleiche
Hainbuche
Eskalanthe
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Weißdorn

ARTENLISTE 2: Heimische Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Carpinus betulus Clematis
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.

ARTENLISTE 3: Kletterpflanzen
Kletterpflanzen:
Clematis viticella
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera
Aristolochia macrophylla
Fallopia baldschuanica
Lonicera periclymenum
Wisteria sinensis

ARTENLISTE 4: Säulenbäume (Säulenförmig wachsende Arten)
Säulenbäume:
Acer plantanoides "Columnare"
Ginkgo biloba "Fastigiata Blagon"
Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Populus simonii "Fastigiata"
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"
Tilia x flavescens "Gloireven"
Quercus robur "Fastigiata"
Quercus robur "Fastigiata Koster"

ARTENLISTE 5: Beereneiche Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.
Prunus spinosa
Juniperus spec.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
CMA Container - Mitarbeiter
C Container - Wertstoffe, Grünabfälle
M Mülltonnen - Wertstoffe
Sp-H Sammelplatz - holzige Grünabfälle

Maßangabe in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
Geplante Höhen über NN
Geplante Böschungen
Zisternen, Löschwasserbehälter

E02 Regionales Saatgut
Bei Pflanz- und Saatartikeln im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

E03 Integration von Nisthilfen an Gebäuden
Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Hausperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Brut-habitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Habhöhlenbrüter (z. B. von Schwelger „Meisenresidenz IMR“, „Habhöhle ZMR“ und „Schwalbenest 90“).

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die vorgesehenen gründerischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Dieser ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsstellung (Art. 58 BauGB) vorzulegen. Die Vorgaben aus dem Freiflächen-gestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

VOLLZUGSFRIST
Vollzugsfrist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO):
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind inner-halb eines Jahres nach Gebrauchsnahme der Gebäude und Nutzflächen herzustellen. Dies gilt ebenso für die externen Ausgleichsmaßnahmen.

SICHERHEITS- UND GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN
Bei der Durchführung der Pflanzungen sind das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie die Sicherheitsvorschriften der spezifischen Versorgungsanbieter zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

PFLANZLISTEN FÜR GEHÖLZE
ARTENLISTE 1: Bäume 1. und 2. Ordnung
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm
Spitzahorn
Bergahorn
Rothbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Schalweide
Winterlinde
Bäume 2. Ordnung:
Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. B., 14-16 cm bei 2 x v., 100-150
Feldahorn
Schwarzleiche
Hainbuche
Eskalanthe
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Weißdorn

ARTENLISTE 2: Heimische Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Carpinus betulus Clematis
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.

ARTENLISTE 3: Kletterpflanzen
Kletterpflanzen:
Clematis viticella
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera
Aristolochia macrophylla
Fallopia baldschuanica
Lonicera periclymenum
Wisteria sinensis

ARTENLISTE 4: Säulenbäume (Säulenförmig wachsende Arten)
Säulenbäume:
Acer plantanoides "Columnare"
Ginkgo biloba "Fastigiata Blagon"
Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Populus simonii "Fastigiata"
Liriodendron tulipifera "Fastigiata"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"
Tilia x flavescens "Gloireven"
Quercus robur "Fastigiata"
Quercus robur "Fastigiata Koster"

ARTENLISTE 5: Beereneiche Sträucher
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Rosa canina
Crataegus spec.
Prunus spinosa
Juniperus spec.

GRÜNDUNGSPLAN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHEITRAG
Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (Ingenieurbüro für Umwelt-planung (IBU), Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, 24.09.2025) und der artenschutzrecht-liche Fachbeitrag (IBU, 24.09.2025) sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Erhaltung von Laubbäumen
Die innerhalb der gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fach-gerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und einzuhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gründerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Laubböhlzorten gemäß Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensive Grün-flächen zu entwickeln. Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit einer krüsterreichen Ansaat-mischung aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflage.

Straßenblüme
Gemäß Planzeichnung sind entlang der östlichen Erschließung 6 Säulenbäume gemäß Artenliste 4 anzupflanzten.

DACHBEGRÜNNUNG
Die Flachdächer sind extensiv - im Bereich der Photovoltaikanlagen - oder intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudedächer, Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig.

Entwicklungsziel: Artenreiche Blühweise mit lockerer Strauchpflanzung
Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut mit Arten einer artenreichen Blumenwiese einzusäen. Die Mischung sollte zu 50% aus Blumen (Leitarten *Leucanthemum vulgare*, *Agrimonia eupatoria*, *Centaurea jacea*, *Centaurea cyanus*, *Daucus carota*, *Galium album*, *Prunella vulgaris*, *Prunella vulgaris* und *Sanguisuga minor*) und 50% aus Gräsern (Leitarten *Festuca rubra*, *Poa angustifolia* und *Cynorus cristatus*) bestehen.
Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

Zur Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit und um wertvolle Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen, sind auf der Fläche variable und nicht zu dichte An-pflanzungen aus beerenreichen Sträuchern gemäß Artenliste 5 vorzunehmen. Dabei gilt: 1 Strauch pro 5 m². Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG
Befestigte, nicht überdeckte Flächen innerhalb des Gebietes sind soweit wasserwirtschaft-liche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitter oder Koppflaster).

VERSICKERUNGSMULDEN
Die Versickerungsmulden sind entsprechend den technischen Anforderungen zu begründen. Der Grund für die Mulden und deren Böschungen sind durch Einsatz mit regionaltypischen und standortgerechtem Krütersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.

AUSSENBELEUCHTUNG
Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist energiesparend, strahlungsfrei und insektenver-träglich zu installieren und zu betreiben. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Lichtfarb) einzusetzen. Zur Vermeidung von Streulicht und weiteren Lichtverschmutzung sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren.

VOGELSCHUTZ
Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden "Vogelwechsellagerung mit Glas und Lein" (Schmidt, Dopler, Heynen und Röckler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden (VB), Wasser (VW) und Luft (VL) sowie dem Gehölzschutz (VG)
VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden.
VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte.
VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenveränderungen während der Bauphase
VB 5 Wiederherstellung natürlicher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
VW 1 Vermeidung von Stoffeinträgen
VL 1 Verringerung anbaubedingter Staubeentwicklung
VL 2 Verringerung anbaubedingter Staubeentwicklung
VG 1 Erhalt von Baumbestand

ARTENSCHUTZ
Die naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (IBU, 26.09.2024) sind integraler Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung:
V01 Bauzeitenbeschränkung
Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräu-mung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Natur-schutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
V02 Replizenzzaun und Umweltaufbegrenzung zum Schutz von Reptilien
Das Plangebiet ist während der Bauphase durch einen Replizenzzaun abzu-grenzen, um eine potenzielle Gefährdung von Individuen zu vermeiden. Vor Beginn der Baufeldräumung ist der betroffene Bereich durch eine Umweltaufbegrenzung zu korrieren. Gegebenenfalls vorgesehene Einzelreplizenzmaße streng geschützte Tierarten (Zaunleiche) oder auch besonders geschützte Arten sind in geeignete Habitats jenseits des Schutzzaunes zu bringen.
Kompensationsmaßnahmen:
K01 Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit
Zur Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit innerhalb des PG ist der Wegfall der Nahrungsquellen für die Reviere von Dorngrasmücke, Goldammer und Stieglitz durch die Pflanzung heimischer, regionaler Blütenpflanzen und Sträucher zu kompensieren, die für diese Arten als Nahrungsquelle geeignet sind. Hier wäre beispielsweise die Blühmischung „Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann, angereichert mit Pflanzenarten speziell für Sämlerfressende Vögel (wie z. B. Wilde Karde (*Dipsacus folium*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*)) geeignet.
Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben. Als Winternahrungquelle sind beerenreiche Sträu-cher wie Weißdorn, Schwarzdorn, Wacholder und auch Eberesche zu empfehlen.
Empfohlene Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes:
E01 Vermeidung von Lichtimmissionen
Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung mo-derne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuch-tungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insekten-schirmender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden

GRÜNDUNGSPLAN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHEITRAG
Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (Ingenieurbüro für Umwelt-planung (IBU), Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, 24.09.2025) und der artenschutzrecht-liche Fachbeitrag (IBU, 24.09.2025) sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Erhaltung von Laubbäumen
Die innerhalb der gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fach-gerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und einzuhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gründerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Laubböhlzorten gemäß Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensive Grün-flächen zu entwickeln. Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit einer krüsterreichen Ansaat-mischung aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflage.

Straßenblüme
Gemäß Planzeichnung sind entlang der östlichen Erschließung 6 Säulenbäume gemäß Artenliste 4 anzupflanzten.

DACHBEGRÜNNUNG
Die Flachd