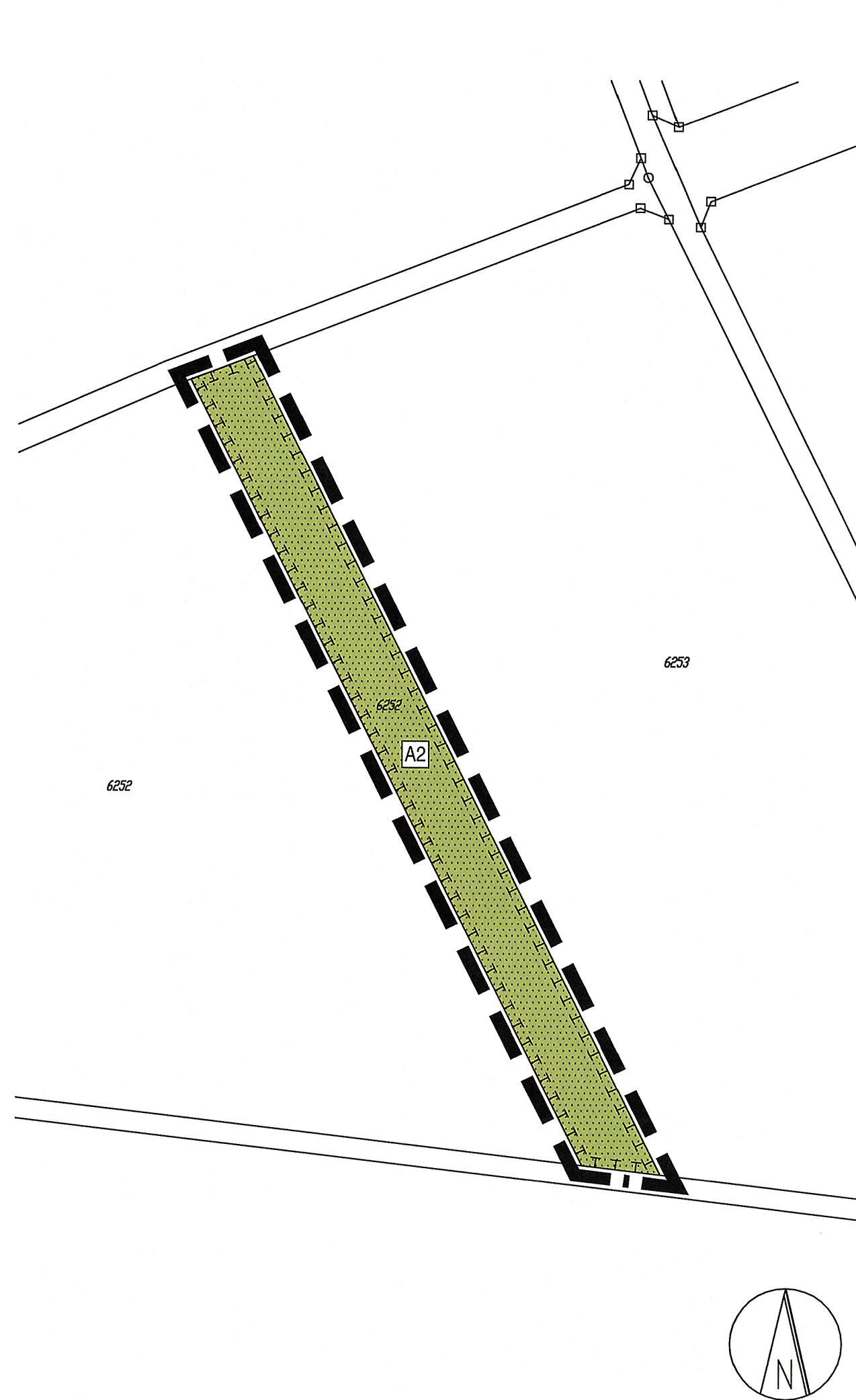


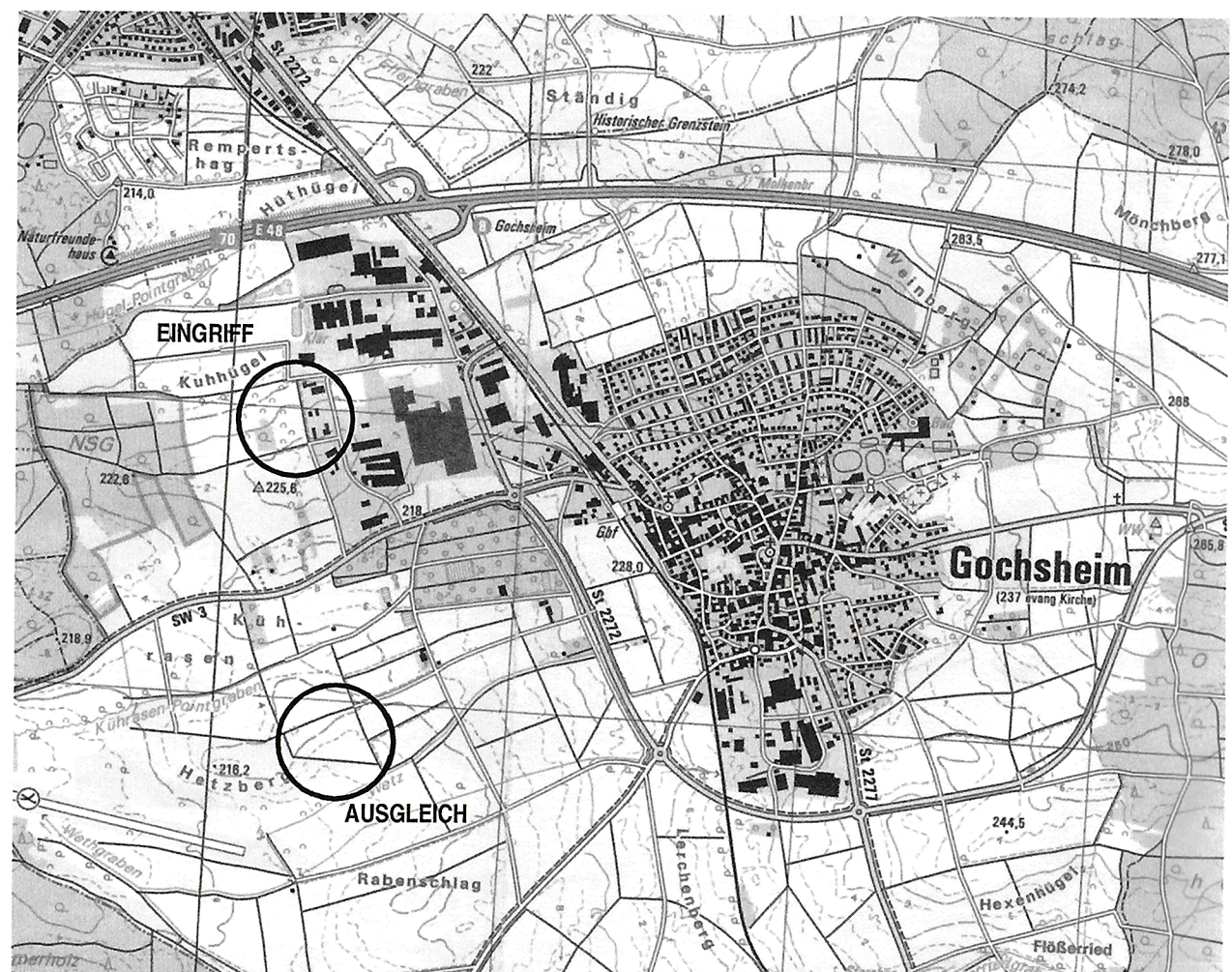


ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vorhabenbereich
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Graben) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB, gleichzeitig private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (siehe Textziffer A 1 d)
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Kanalisation) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
 - Flächen mit Bindungen für die Erhaltung einer bestehenden Baum- und Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1 e)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1 f)



Externer Teilgeltungsbereich M = 1:1.000



Übersichtslageplan M = 1:25.000

- B Hinweise**
- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1 g)
 - In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A2 - gemäß Textziffer A 2a)
 - Bemaßung - Abstand in Metern
 - Grundstücksgrenze bestehend
 - Gebäude bestehend
 - Flurnummer

TEXTTEIL:

- A Festsetzungen**
- A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
- Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus
 - 1. Übersichtsplan vom 29.03.2021
 - 2. Betriebsbeschreibung vom 29.03.2021ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 - Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete.
 - Für den Vorhabenbereich ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,2 festgesetzt. Die GÜZ gibt an, welcher Anteil der im Vorhabensbereich liegenden Grundstücksfläche offenporig bzw. grünordnerisch zu gestalten ist.
 - Auf der gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene offene Entwässerungsgraben dauerhaft zu erhalten und als Grünfläche zu pflegen. Die Fläche kann auf die GÜZ angerechnet werden.
 - Auf der gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Hecke (Trenngrün) dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Fläche kann auf die GÜZ angerechnet werden.
 - Auf der festgesetzten privaten Grünfläche, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine mindestens 3-reihige standortgerechte landschaftliche Hecke und Wiesenbewuchs als Randgrün und Pufferfläche zur westlich angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche anzulegen. Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan (1. Übersichtsplan).
 - Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese grundsätzlich auf die innere Flächenbegrenzung zu den Parkplatz- und Lagerflächen hin zurückzusetzen. An der Südseite reicht ein Zurücksetzen hinter die Ausgleichsfläche A1.
 - Die private Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 6568 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 160 m². Die Gestaltung der Fläche mit abschirmender Hecke und ökologischen Sonderstrukturen in Ergänzung der Grünfläche nach Ziffer A 1f richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan (1. Übersichtsplan).
 - Für die Beleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche warmweiße LED- oder Gelblichtleuchten zu verwenden. Durch entsprechende Lampenpositionierung ist sicherzustellen, dass außerhalb der Park- und Lagerflächen gelegene Heckenstrukturen nicht ausgeleuchtet werden.
 - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen allgemein festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB**
- Die private Ausgleichsfläche A2 liegt in einem externen Teilgeltungsbereich, ca. 1 km südlich der Eingriffsfläche, in der Flur „Hetzberg“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 6252 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Grundstücksgröße beträgt 2.290 m². Sie wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest V“ der Gemeinde Gochsheim in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angelegt (Ökokonto). Die gemäß Anlagen 3, 3a und 3b der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nordwest V“ mit 12. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest II“ auf der Fläche festgesetzten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind auch rechtsverbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplans (die Anlagen 3, 3a und 3b der Begründung zum Bebauungsplan „Nordwest V“ sind auch unter Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan abgelegt).

A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung, Natur- und Artenschutz

- Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
 - Großkronige Bäume 1. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 16-18 cm
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 14 -16 cm
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Sorbus aucuparia Eberesche (Vogelbeere)
 - Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 - Populus nigra 'italica' Pyramiden-Pappel
 - Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 10 -12 cm
 - Sorbus domestica Speierling
 - Sorbus torminalis Elsbeere
 - Juglans regia Walnuss
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Pyrus pyrastrer Wildbirne
 - Malus sylvestris Holzapfel
 - Regionaltypische Obstbaumsorten: Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 2 x verpflanzt, StU 8 -10 cm
 - Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60-100 cm
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa Traubenholunder
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 - Cornus sanguinea Roter Haintriegel
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Prunus padus Frühe Traubenkirsche
 - Eurogymnus europaeus Pfaffenhütchen
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa arvensis Kriechende Rose
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Rhamnus catharticus Kreuzdorn
- Die Ausgleichsflächen A1 und A2 einschließlich der darauf vorgesehenen bzw. bereits durchgeführten Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB der Eingriffsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest VI“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsflächen bestehen jeweils aus Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 6565/5, 6566, 6567 und 6568 der Gemarkung Gochsheim.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
 - Die Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie die Baufelddrainung oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Schnitt- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).
 - Falls nach Baufelddrainung nicht unmittelbar mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche bis zum baulichen Eingriff in Schwarzbrache d. h. vegetationsfrei zu halten (regelmäßige Überarbeitung alle 2 bis 4 Wochen).
 - Bei Bauarbeiten in der Nähe von zu erhaltenden Gehölzbeständen ((Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.) ist die einschlägige DIN 18920 durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich zu beachten.
 - Die Versiegelung von Flächen ist auf das funktional absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - Gegebenenfalls erforderliche Anschnitts- und Auftragsböschungen sind reliefharmonisch an das bestehende Gelände anzugleichen.

- Die festgesetzten Pflanz-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Inanspruchnahme des Eingriffsgrundstücks durch Baumaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.
 - Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Maßnahmen ist in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschöpfungen mit Protokoll erfolgt.
- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)**
- B 1 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)**
- Bauliche Anlagen sind gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere
 - müssen Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht geblendet werden.
 - dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrsgefährdenden Emissionen ausgehen.
 - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- C Hinweise**
- C 1 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften**
- Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
- C 2 Bodendenkmalfolge**
- Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- C 3 Eintrag ins Ökoflächenkataster**
- Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale), zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02. Juni 2020 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 03. Juni 2020 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. Feb. 2021 bis 05. März 2021 öffentlich ausgelegt.**
- Gochsheim, den 28. Jan. 2022
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18. Jan. 2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Gochsheim, den 28. Jan. 2022
- D Der Satzungsbeschluss ist am 28. Jan. 2022 ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).**
- Gochsheim, den 28. Jan. 2022

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

Bebauungsplan "NORDWEST VI" mit 13. Änderung des Bebauungsplans „NORDWEST II“ und Änderung des Grünordnungsplans „Nordwest II“ vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl ortspannung, Bergrehnfeld
25. Mai 2020 / 14. Dezember 2020 / 29. März 2021