



Naturerschutzbereich  
"Spitalholz"

GRZ = 0,8  
GFZ = 1,0  
GÜZ = 0,2

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
  - Vorhabenbereich
  - Grundflächenzahl = 0,8 (Höchstgrenze)
  - Geschossflächenzahl = 1,0 (Höchstgrenze)
  - Grünlflächenzahl (siehe Textziffer A 1e)
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn/Gehweg
  - Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenverkehrsgrün)
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg (unversiegelt)
  - Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Wegebegleitgrün)
  - Flächen mit Bindungen für die Erhaltung einer bestehenden Baum- und Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1f)
  - Fläche zum Anpflanzen einer Hecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1g)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1h)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Ausgleichsfläche A1 (siehe Textziffer A 2a)
- Ausgleichsfläche A2 (siehe Textziffer A 2b)
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14, gleichzeitig private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1)
- Fläche für die Kanalisierung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14, gleichzeitig private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A3) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 1)
- Senkrechtes Abstandsmaß von der Bezugslinie für 100 m Abstand der Bebauung zu Grenzpunkten der digitalen Flurkarte in Metern (z. B. 8,98)
- 100 •
- Sonstige Bemessung - Abstände in Metern (z. B. 100)
- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
  - Gebäude bestehend
  - Gebäude geplant
  - Bezugslinie für 100 m Mindestabstand der Bebauung zum Naturschutzgebiet "Spitalholz"
  - Bezugslinie für 50 m Mindestabstand der Bebauung zu Wald- und Ausgleichsflächen
  - Baugrenze aufgehoben
  - Flurnummer

**TEXTTEIL:**

**A Festsetzungen**

**A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

a Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus

- VEP - 1. Grundstücksübersichtsplan/EG vom 10.03.2020
- VEP - 2. Ansichten vom 10.03.2020
- VEP - 3. Betriebsbeschreibung vom 10.03.2020

Wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

b Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 24,05 m über NN nicht überschreiten (Lage innerhalb des 1,5 km Radius des beschränkten Bauschutzbereichs gemäß § 17 LuftVG).

c Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete.

d Im Vorhabenbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle angegebene Emissionskontingente  $L_{pA}$  nach DIN 45991 (Geräuschkontingentierung) weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent $L_{pA}$ in dB	Emissionskontingent $L_{pA}$ in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
63		56

- Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubaue oder Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf die Lärmkontingentierung ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45991:2006-12, Abschnitt 5.
- e Für den Vorhabenbereich ist eine Grünlflächenzahl (GÜZ) von 0,2 festgesetzt. Die GÜZ gibt an, welcher Anteil der im Vorhabenbereich liegenden Grundstücksfläche offenporig bzw. grünordnerisch zu gestalten ist.
- f Auf der gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Hecke (Trenngrün) dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Austritte von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Fläche kann auf die GÜZ angerechnet werden.
- g Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine der vorstehenden Textziffer A 1 f entsprechende Hecke neu anzupflanzen und wie beschrieben dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (Ersatz für den Heckenerlust durch die geplante Zufahrt von der Jakob-Panzer-Straße). Die Fläche kann auf die GÜZ angerechnet werden.
- h Auf den festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine wirksame landschaftliche Einprägung des Vorhabenskomplexes gemäß den Anlagen 2 (Gestaltungsplan vom 11.12.2017), 3a (Pflanzschema Süd vom 11.12.2017) und 3b (Pflanzschema West vom 11.12.2017) der Begründung herzustellen. Diese Anlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans. Einfließungen sind auf die innere Flächenbegrenzung zum Logistikgebäude hin zurückzusetzen. Die Flächen können auf die GÜZ angerechnet werden.
- i Auf der festgesetzten privaten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, gleichzeitig Ausgleichsfläche A2, sind naturnah ausgeformte Rückhalteleiche mit offenem Auslauf sowie landschaftliche Heckenstrukturen und Wiesen mit Wildobstbäumen gemäß den Anlagen 4 (Gestaltungsplan vom 12.12.2017) und 4a (Pflanzschema vom 12.12.2017) der Begründung anzulegen. Diese Anlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans. Teiche und Auslauf dürfen nicht eingefriedet werden.
- j Auf der festgesetzten privaten Fläche für die Kanalisierung von Niederschlagswasser, gleichzeitig Ausgleichsfläche A3, ist ein ökologisch wirksamer Blühstreifen gemäß Anlage 5 (Gestaltungsplan vom 12.12.2017) der Begründung anzulegen. Diese Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- k Für die Farbgestaltung der Gebädefassaden und Dachflächen dürfen keine grellen oder hellen Farbtöne verwendet werden. Hellbezugswert der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).
- l Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) ist unter Verwendung von insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten oder gleichartig, die ausschließlich nach unten strahlen herzustellen. Durch entsprechende Lampenpositionierung ist sicherzustellen, dass die Flächen vor den Einfriedungen im Norden, Westen und Süden im Übergang zu den Ausgleichsflächen nicht ausgeleuchtet werden.
- m Vogelkollisionen im Bereich von Fensterbändern und Glasgliederungselementen in den betroffenen Fassadenbereichen, sind z. B. durch Vermeidung von Spiegelreflexen durch Einsatz vogelfreundlicher Glasscheiben in Form von „Vogelschutzglas“, (transparenter) Silhouetten, Jalousien etc. zu verhindern. Erprobte Vorschläge dazu unter [www.vogelschutz.de](http://www.vogelschutz.de)
- n 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**
- a Die private Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans auf jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 6509, 6510, 6511 und 6512 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 4.130 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche ist eine Extensivwiese gemäß Anlage 3 (Gestaltungsplan vom 12.12.2017) der Begründung anzulegen. Diese Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- b Die private Ausgleichsfläche A4 liegt in einem externen Teilgeltungsbereich, ca. 150 m südwestlich des Eingriffsbereichs, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 6487, 6488, 6489 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 6490 jeweils der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 31.092 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche sind eine Wiese mit Wildobstbäumen und Blühstreifen sowie landschaftliche Heckenstrukturen gemäß den Anlagen 6 (Gestaltungsplan vom 12.12.2017), 6a (Pflanzschema vom 12.12.2017), 6b (Schematische Ansaat/Umbruch vom 12.12.2017) und 6c (Anlage von Zaunsechsen-Hablaten vom 12.12.2017) der Begründung anzulegen. Diese Anlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.
- A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung, Natur- und Artenschutz**
- a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
- | Größtkronige Bäume 1. Ordnung: | Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, SKU 16-18 cm |
|--------------------------------|---|
| Acer platanoides               | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus            | Bergahorn   |
| Fraxinus excelsior             | Eiche   |
| Quercus robur                  | Stieleiche  |
| Quercus petraea                | Traubeneiche  |
| Tilia cordata                  | Witfendle   |
- | Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: | Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, SKU 14-16 cm |
|---------------------------------|---|
| Acer carpinifolium              | Feldahorn   |
| Acer helveticum                 | Heilbuche   |
| Sorbus aucuparia                | Eberesche (Vogelbeere)  |
| Sorbus intermedia               | Schwarzahorn  |
| Populus nigra 'Italica'         | Pyramiden-Pappel  |

- Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, SKU 10-12 cm
- |                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Sorbus domestica  | Speierling       |
| Sorbus torminalis | Eberesche        |
| Juglans regia     | Walnuss          |
| Prunus avium      | Vogelkirsche     |
| Prunus pyralis    | Gelehrer Kirsche |
| Malus sylvestris  | Hortensie        |
- Regionaltypische Obstbaumarten: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, SKU 8-10 cm
- Sträucher: Mindestpflanzqualität: verjüngert, 60-100 cm
- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder     |
| Sambucus racemosa  | Trubenholunder         |
| Corylus avellana   | Haselnuss              |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn  |
| Rosa rugosa        | Rosa                   |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche     |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster      |
| Prunus spinosa     | Schlehe                |
| Prunus domestica   | Frische Traubenkirsche |
| Euonymus europaeus | Pflaumerle             |
| Rhamnus frangula   | Fauldorn               |
| Rosa carina        | Hundrose               |
| Rosa arvensis      | Kriechende Rose        |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball    |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn              |
- b Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- c Die Ausgleichsflächen A1 bis A4 einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingriffsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest IV“ der Gemarkung Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsflächen bestehen jeweils aus Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 6505, 6507/1, 6508, 6509, 6510, 6511, 6512 und 6561 der Gemarkung Gochsheim.
- d Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
- Sicherung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen außerhalb des Baubereichs in den geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
  - Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Rodungsverbot vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).
  - Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Äckern, Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn
    - zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 1. März und 30. September) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Bodenbrütende Vögelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z.B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzrasen - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn
    - durch eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel, etc.) durch eine Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.
- e Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Entfernung von Hölzern festgesetzt:
- Für die Entfernung von Hölzern im Vorhabenbereich sind im Baubestand nördlich des Planungsbereichs 8 Nadelkanten für Hölzer brütende Vögelarten fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelstempeln und Standorte sind der Textziffer 3.2 auf Seite 6 bzw. den Standortkarten auf Seite 16 und 17 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 7 der Begründung) zu entnehmen.
- f Die festgesetzten Pflanz-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme des Eingriffsbereichs durch Baumaßnahmen planmäßig, 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 Pflanz-, Erhaltungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen und Einsaaten 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 Wertschaffungsmaßnahmen protokolliert erfolgt.

- B Hinweise**
- B 1 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften**
- a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
- B 2 Immissionschutz**
- a Im Hinblick auf die gemäß Textziffer A 1d (zweiter Absatz) festgesetzte Nachweiserfüllung über die Einhaltung der Emissionskontingente bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen wird dringend empfohlen fachliche Unterstützung durch diesbezüglich qualifizierte Ingenieurbüros in Anspruch zu nehmen und die Erstellung entsprechender Nachweise mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.
- B 3 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodensartimenten sind nach Art.9 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landratsamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- B 4 Bauschutzbereich Flugplatz Schweinfurt-Süd**
- a Im Hinblick auf die Textziffer A 1 b bzw. die Lage innerhalb des 1,5 km Radius des beschränkten Bauschutzbereichs um den Flugplatz Schweinfurt-Süd wird darauf hingewiesen, dass Bauwerke jeder Höhe gemäß § 17 LuftVG (Luftverkehrsgesetz) nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde zulässig sind. Nach Mitteilung des Landratsamtes Schweinfurt wurde für das im VEP beschriebene Vorhaben die Zustimmung der Luftfahrtbehörde bereits erteilt.
- B 5 Eintrag ins Okroflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Okroflächenkatasters mehrheitlich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Angaben für die Errassung und Kontrolle der Flächen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hol, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 96030 Hof/Saale) zu melden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 1. FEB. 2022 beschlossen.**

Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich am 1. FEB. 2022 bekannt gemacht.

**B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zur Zeit vom 2. JUN. 2018 bis 2. FEB. 2019 öffentlich ausgelegt.**

Gochsheim, den 21. FEB. 2022

1. Bürgermeister  
Manuel Knauer

**C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 2. FEB. 2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

Gochsheim, den 21. FEB. 2022

1. Bürgermeister  
Manuel Knauer

**D Der Satzungsbeschluss ist am 2. JUN. 2019 ortsblich 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 21. FEB. 2022

1. Bürgermeister  
Manuel Knauer

**GEMEINDE GOCHSHEIM**

**GEMEINDETEIL GOCHSHEIM**

Bebauungsplan „NORDWEST IV“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans „NORDWEST III“ und 1. Änderung des Bebauungsplans „NORDWEST III“ - vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:10.000

Bearbeitet durch: peichl ortsplanning, Bergheimfeld  
10. Juli 2017 / 15. Januar 2018 / 15. März 2019 / 10. März 2020 / 10. Nov. 2020