



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen		Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Öffentliche Verkehrsfläche - Fussweg teilversiegelt		Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig 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 11)
		Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1a)		Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Wasser) mit Leitungsschutzzone		Bemaßung - Abstände in Metern
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		Fläche für Trafostation		
		0,35 Grundflächenzahl (z. B. 0,35)		Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Wegebegleitgrün
		0,6 Geschossflächenzahl (z. B. 0,6)		Anlage von Hecken (siehe Textziffer A 11h)		Verkehrsrünst
		I Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig		Großkronige Laubbäume zu pflanzen, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB		Pflanzgebot auf den Baugrundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textziffer A 11c)
		II Zahl der Vollgeschosse - zweigeschossig als Höchstgrenze		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Mulde) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b, gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
		+D Zusätzliches Dachgeschoss auch als Vollgeschoss zulässig - bleibt bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht		Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Mulde) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b, gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Mulde) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b, gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
		o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO		Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Mulde) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b, gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11e)
		b Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe Textziffer A 3c)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		SD 42-48° Satteldach - symmetrisch, Dachneigung 42-48°		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		FH 6,5 - 9,0 m Zulässige Firsthöhe 6,5 bis 9,0 m (siehe Textziffer A 4b)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Firstrichtung der Hauptgebäude		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Firstrichtung der Garagen		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Festsetzung der Traufseite (siehe Textziffer A 4c)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Baulinie		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Baugrenze		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Flächen für Garagen und Stellplätze (siehe Textziffer A 5a)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A 7a)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Strassenbegrenzungslinie		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Seitenstreifen)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)
		Öffentliche Verkehrsfläche - Ruhender Verkehr: Parken		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A 11d)		Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Regenrückhalteleichen) gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 11)

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Art und Maß der Nutzung

a Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Einschränkung, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig sind.

b Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschosfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

A 2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

a Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

A 3 Bauweise, Baukörper

a Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO).

b Beim Zusammenbau von im Querschnitt nicht deckungsgleichen Baukörpern (z. B. Hauptgebäude mit Garagen, Garagen mit Nachbaranlagen, Hauptgebäude mit Anbauten) sind diese im Grundriss mindestens 50 cm gegeneinander zu versetzen. Liegen die Dachflächen der unterschiedlichen Baukörper nicht in einer Ebene, müssen sie mindestens 30 cm gegeneinander versetzt sein und gleiche Neigungen aufweisen.

c Bei der besonderen Bauweise b sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksgrenze zwingend zweigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss zu errichten. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Der sich dabei ergebende Zwischenraum ist mit eingeschossigen Garagenbaukörpern zu schließen. Giebelwände an den Grundstücksgrenzen (Brandwände) dürfen keine Öffnungen aufweisen.

Für die Garagen auf den jeweils westlichen Baugrundstücken werden, abweichend von Textziffer A 4a, begrünte Flachdächer festgesetzt.

A 4 Dächer, Dachaufbauten

a Auf Baugrundstücken mit Satteldach-Festsetzung sind Hauptgebäude und Garagen mit symmetrischen Satteldächern jeweils gleicher Dachneigung (42 bis 48°) zu errichten. Untergeordnete Anbauten (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) können auch abweichende Dachformen und Dachneigungen aufweisen. Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand).

b Auf Baugrundstücken mit lediglich Firsthöhe-Festsetzung sind die Hauptgebäude mit mindestens 8,5 m und maximal 9,0 m Firsthöhe zu errichten. Die Firsthöhe bemisst sich ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Garagen sind hier nur mit begrüntem Flachdachern zulässig, soweit keine Traufseite gemäß Textziffer A 4c festgesetzt ist. Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen dürfen die Mindesthöhe unterschreiten.

c Soweit am nördlichen Baugebietsrand eine Traufseite (T-Symbol in der Planzeichnung) festgesetzt ist, sind Hauptgebäude und Garagen mit Flachdach nicht zulässig. Von der nördlichen Traufseite sind Dachformen, Dachneigung und Dachneigung kann jedoch abgewichen werden.

d Zell- und Tonnendächer sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

e Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergereiht, so ist die Dachform und Dachneigung des zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren oder verfahrensfrei errichteten Gebäudes von nachfolgenden Gebäuden zu übernehmen. Das gilt für alle Gebäude, die im baulichen Zusammenhang an das erste Gebäude angebaut werden sollen (Kettenhäuser). Für gegeneinander versetzte Gebäude gilt Textziffer A 3b entsprechend.

f Dachvorsprünge am Ortsgang dürfen maximal 25 cm, an der Traufe sowie am Putzdrift maximal 50 cm betragen.

g Dacheinschnitte sind unzulässig.

h Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind in Dachflächen mit Neigungen ab 38° zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. In Abweichung von Textziffer A 4a sind auch Schleppe-Flach- oder Segmentdachformen sowie abweichende Dachneigungen zulässig. Die Gesamtsumme der Breite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugehörigen Baukörperlänge nicht überschreiten. Ihre Firste müssen mindestens 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

i Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind bei geneigten Dachformen mit rollbraunen bis anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachelementen auszuführen. Flache Dachformen, die aus bautechnischen Gründen eine Ziegeleindeckung nicht zulassen, sind zu begrünen. Für Dachgauben und sonstige untergeordnete Anbauten (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) sind auch Glas- oder Blecheindeckungen zulässig.

A 5 Garagen

a Garagen und Stellplätze sind immer mit mindestens 5 m, höchstens 7 m, uneingefriedetem Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie, zwingend auf den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen auf der seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten. Insoweit wird für Garagen in Abweichung der Festsetzung nach Ziffer A 3a eine bauplanungsrechtliche Grenzbebauung festgesetzt. Die mittlere Wandhöhe darf 3 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, die Wandlänge auf der Grundstücksgrenze 8,0 m nicht überschreiten. Sind die für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen bereits entsprechend genutzt, können unmittelbar seitlich daran angrenzende weitere Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen errichtet und teilweise auch mit der Hauptnutzung überlagert werden.

b Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden maximal 30 cm über OK Verkehrsfläche zu liegen kommt. Maßgeblich ist die Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor der Gebäudefassade.

c Grenzen Baugrundstücke an vorhandene oder neu geplante öffentliche Wege oder Grünflächen an, ist die Höhenlage der Baugrundstücke an die vorhandene natürliche bzw. an die neu geplante Höhe der Wege und Grünflächen anzupassen. Stützmauern sind unzulässig.

A 7 Grundstückszufahrten

a Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6 m nicht überschreiten.

A 8 Einfriedigungen

a Straßenseitig sowie zur öffentlichen Grünfläche im Norden sind nur sockellose Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Keine Maschendrahtzäune oder Mauern.

b Mauern sind mit Ausnahme der in Absatz 1 genannten Stellen allgemein zulässig. Alle übrigen Einfriedigungen sind offen, d. h. ohne geschlossene Flächen, zu gestalten. Grelle Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

A 9 Werbeanlagen

a Werbeanlagen sind nur an Stätten der Leistung zulässig. Je Leistungsstätte eine maximal 1,5 m² große Anlage flach auf der Gebäudefassade bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe. Die Anlagen sind in Werkstoff, Form und Farbe an die Fassadengestaltung anzupassen. Selbständige Werbeanlagen (für Fremdwerbung) sind unzulässig. Ebenso Anlagen mit wechsellandem oder bewegtem Licht und Warenautomaten.

A 10 Satellitenempfangsanlagen

a Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, sind sie auf der Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu montieren.

A 11 Grünordnung

a Flächenverordnungen durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder kleinclimatischer Verhältnisse sowie zum Schutz des Wassers und des Bodens im Rahmen der durch die zulässige GIZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur im geringstmöglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind primär mit versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Raseffugen etc. vorzunehmen.

b Für Vorgartenflächen außerhalb funktional notwendiger Zuwege wird gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 Alternative 2 BayBO in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt, dass diese gärtnerisch durch Begrünung und Beflanzung zu gestalten sind. Schotter- bzw. Kiesflächen (z. B. an Gebäudeanschlüssen) dürfen 20% der Vorgartenfläche nicht übersteigen.

c Auf den privaten Grundstücksfächen sind je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und gemäß Textziffer A 11n dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen nach Textziffer A 11d können auf das Pflanzgebot dieser Textziffer angerechnet werden.

d Auf den festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Heckenpflanzungen anzulegen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten nach der Gehölzliste A 11 zu verwenden.

e Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen M für die Ableitung unverschmutzten Oberflächenwassers sind die vorhandenen Entwässerungsmulden sowie die begleitenden Wasserflächen samt Strauch- und Baumaufwuchs dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Wiesenwuchs sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.

f Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche FG ist das vorhandene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

g Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen AE sind Ausgleichsgrünflächen zu den im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Südost“ der Gemeinde Gochsheim geplanten öffentlichen Ausgleichs- und Ökotoptflächen.

h Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen H für die Anlage von Hecken dienen der funktionalen Abschirmung der Ausgleichsgrünflächen AE vom geplanten Fußweg.

i Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, gleichzeitig Ausgleichsfläche A1, ist ein entwasserungstechnisch erforderlicher Regenrückhalteleichen naturnah in die Gesamtlänge einzubinden und mit Obstbäumen und Wiesenbewuchs gemäß Anlage 3 der Begründung anzulegen. Diese Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

j Die öffentliche Ausgleichsfläche A2 liegt in einem externen Teilungsbereich, ca. 2,5 km westlich des Eingriffsbereichs auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 8461 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 7.124 m². Auf der Fläche ist eine Obstbaumwiese mit eingetragenen Hecken, Einzelsträuchern und unterschiedlich strukturierten Saumbereichen gemäß Anlage 4 der Begründung anzulegen. Diese Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

k Die Ausgleichsflächen A1 und A2 einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingriffsfächen des Bebauungsplans „Südost Teil II“ der Gemeinde Gochsheim zugerechnet. Die Eingriffsfächen bestehen jeweils aus Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 991, 998, 910/12, 1122/1, 1124, 1125 und 1126 sowie im Bereich der am östlichen Rand verlaufenden Erschließungsstraße jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 809/4, 1132/6, 1132/8, 1134/2, 1135/3, 1151/2, 1151/3, 1466/1, 1466/3 und 1466/6. Alle Grundstücke liegen auf der Gemarkung Gochsheim.

l 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 verschüt, StU 16-18 cm	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fraxinus excelsior	Eiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschüt, 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 verschüt, StU 10-12 cm	Sorbus domestica	Spielfeige
Sorbus torminalis	Elsbere	
Sorbus nigra	Wildrose	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus spinosa	Wildrose	
Malus sylvestris	Holzappel	

Regionaltypische Obstbaumsorten: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanz, StU 8-10 cm	Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60-100 cm	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuss	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Rosa rugosa	Rote Heckenrose
Cornus sanguinea	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus domestica	Prunus domestica	Frische Traubeneiche
Sorbus torminalis	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus nigra	Rosa canina	Händrösche
Prunus avium	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Prunus spinosa	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica	Rhamnus cathartica	Krauzorn

m Die Massierung von Nadelgehölzen, z.B. das Anlegen von Thujahecken, ist nicht zulässig.

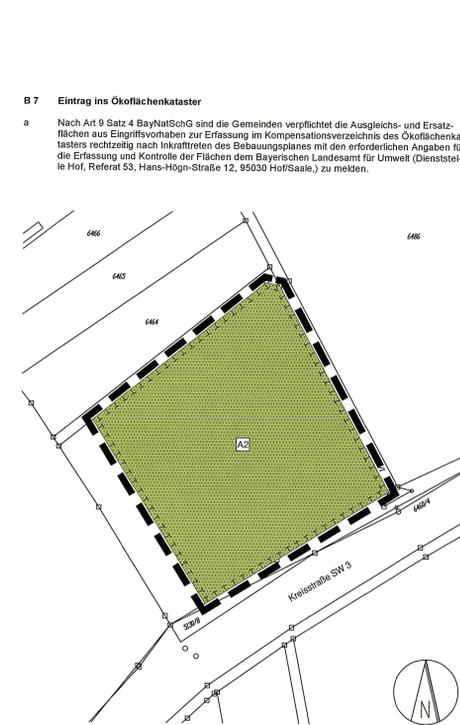
n Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller öffentlichen und privaten Anpflanzungen ist auf der Rechtsgrundfläche des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

o Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Inanspruchnahme der Eingriffgrundstücke durch Baumaßnahmen zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzungen bzw. Nachsaaten zu ersetzen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Maßnahmen ist der Vegetationszustand im Baubereich und auf Basis der Bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z. B. durch kurzes Abmulchen oder Scherarbeiten - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn durch eine Dagehang 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.

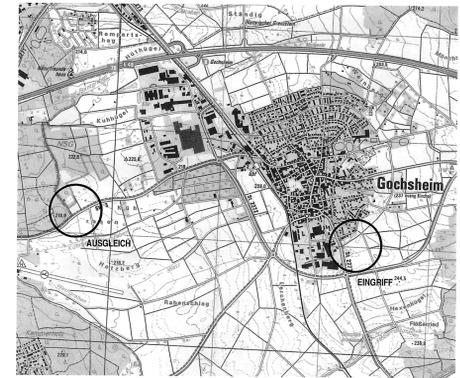
A 12 Artenschutz

a Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 (NatSchG) werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikte vermeidende Maßnahmen festgesetzt:

- 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 auf Basis der Bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z. B. durch kurzes Abmulchen oder Scherarbeiten - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn durch eine Dagehang 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.



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Ausgleichsfläche A2



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:125.000

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05. Juni 2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 06. Juni 2018 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30. Juni 2018 bis 30. Dez. 2020 öffentlich ausgestellt.

Gochsheim, den 01. April 2021

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18. März 2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 01. April 2021

D Der Satzungsbeschluss ist am 01. April 2021 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 01. April 2021

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

Bebauungsplan "SÜDOST TEIL II" M = 1:11.000

Auftragsende: Funde von Bodendenkmalen sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landesamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Bearbeitet durch: peichl ortsplanung, Bergreinfeld 20. August 2019 / 20. September 2020 / 22. Februar 2021