



- Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Wegebegleitgrün)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser (Anlage eines Grabens) - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A1 in 2 Teilflächen a und b - gemäß Textziffer A 2a)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflegeweg)
- 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 2b)
- 30 • Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 30 m)

- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Gebäude bestehend
 - Gebäude geplant
 - Flurnummer 7589

TEXTTEIL:

- A Festsetzungen**
- A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
- a Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus
- 1. Übersichtsplan vom 23.02.2018
 - 2. Betriebsbeschreibung vom 23.02.2018
 - 3. Schnitte vom 23.02.2018
 - 4. Ansichten vom 23.02.2018
- ist rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- b Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete.
- c Im Bereich des VEP sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (Geräuschkontingente) weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Nordwest		Südwest		Ost	
Gemeinde Senefeld: Wohngebiet Rempershad, Campingplatz Fl.-Nr. 2659, 2660		Gemeinde Senefeld: Hundeschule Fl.-Nr. 2670 Stadt Schweinfurt: Naheholungsanlage Fl.-Nr. 1928		Gemeinde Gochsheim: Industriegebiete	
Emissionskontingente in dB (A)					
L_{eq} tagsüber	L_{eq} nachts	L_{eq} tagsüber	L_{eq} nachts	L_{eq} tagsüber	L_{eq} nachts
66	53	66	60	66	66

- Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubeauung oder Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf die festgesetzte Geräuschkontingenterstellung ist die Einhaltung der Kontingente nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- d Für den Vorhabensbereich ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,2 festgesetzt. Die GÜZ gibt an, welcher Anteil der im Vorhabensbereich liegenden Grundstücksfläche offenporig bzw. grünordnungsartig zu gestalten ist.
- e 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.
- f Für die Farbgestaltung der Gebäudefassaden und Dachflächen dürfen keine grellen oder hellen Farbtöne verwendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).
- g 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 außerhalb des Betriebsgeländes bzw. vor den Einfriedungen im Norden, Westen und Süden nicht ausgeleuchtet werden.
- h Vogelkollisionen im Bereich von Fensterbändern und Glasgliederungselementen in den betreffenden Fassadenbereichen, sind z. B. durch Vermeidung von Spiegeleffekten durch Einsatz vogelfreundlicher Glasscheiben in Form von „Vogelschutzglas“, (transparenter) Silhouetten, Jalousien etc. zu verhindern. Erprobte Vorschläge dazu unter www.vogelglas.de.
- i 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 – Eingrünung

- a Die öffentliche Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 7572 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 7573 bis 7589 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 6.947 m². Auf der Fläche, die gleichzeitig auch dem Wasserabfluss dient, ist ein naturnaher mäandrierender Graben mit gewässertypischer Begleitvegetation gemäß den Anlagen 2 (Gestaltungsplan), 2a (Pflanzschema), 2b (Schnitte A/B), 2c (Schnitte C/D) und 2d (Schnitt E) der Begründung herzustellen. Diese Anlagen datieren jeweils vom 02.11.2017 und sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.
- b Die private Ausgleichsfläche A2 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Flur „Hetzberg“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 6252 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 19.841 m². Auf der Fläche ist artenreiches und teilweise feuchtes Extensivland mit Einzelbäumen und landschaftlichen Heckenstrukturen mit Gras- und Krautstauden gemäß den Anlagen 3 (Gestaltungsplan), 3a (Pflanzschema) und 3b (Anlage von Zaunleichen-Habitaten) der Begründung herzustellen. Diese Anlagen datieren jeweils vom 02.11.2017 und sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.
- c Die Ausgleichsflächen A1 und A2 einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingrünflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest V“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingrünflächen bestehen aus den Grundstücken Fl.-Nr. 7613, 7614, 7615, 7616, 7617, 7618, 7619, 7618/1, 7618/2 und 7619 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 7577, 7578, 7579, 7580, 7581, 7582, 7583, 7584, 7585, 7586, 7587, 7588, 7589, 7597/1, 7597/5, 7604, 7636, 7636/3, 7669 und 7669/1 der Gemarkung Gochsheim.

A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung 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:
- Großkronige Bäume 1. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, SU 16-18 cm
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Tilia cordata
 - Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Eiche
 - Stieleiche
 - Traubeneiche
 - Winterlinde
- Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, SU 14-16 cm
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus intermedia
 - Populus nigra 'Italica'
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Eberesche (Vogelbeere)
 - Schwedische Mehlbeere
 - Pyramiden-Pappel
- Wildobstbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, SU 10-12 cm
- Sorbus domestica
 - Sorbus torminalis
 - Juglans regia
 - Prunus avium
 - Prunus sibirica
 - Malus sylvestris
 - Speierling
 - Eisweine
 - Walnuss
 - Vogelkirsche
 - Wildbirne
 - Holzappel
- Regionaltypische Obstbaumarten:** Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 2 x verpflanzt, SU 8-10 cm
- Sambucus nigra
 - Sambucus racemosa
 - Cornus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Cornus sanguinea
 - Lonicera xylosteum
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
 - Prunus padus
 - Euonymus europaeus
 - Rhamnus frangula
 - Schwarzer Holunder
 - Traubenholunder
 - Hainbuisch
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Roter Hirtentrost
 - Rote Heckenrose
 - Gemeiner Liguster
 - Schlehe
 - Frühe Traubenerle
 - Pflaumentulchen
 - Faulbaum

- Rosa canina
Rosa arvensis
Viburnum opulus
Rhamnus catharticus
- Hundsrose
Kriechende Rose
Gemeiner Schneeball
Kreuzdorn
- b Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikte vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
- Sicherung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen außerhalb des Baubereichs.
 - Rodungs- oder Schnittmaßnahmen von Gehölzen sind ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Schnitt- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 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 Boden bildende Vogelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z.B. durch kurzes Abmähnen oder Schwarzbrache – 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 Biologin, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgelegt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.
- c Die festgesetzten Pflanz-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Inanspruchnahme des Eingrüngrundstücks 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 Ortsleiter durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

- B 1 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)**
- a 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. Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Lichtbänder, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 sowie anderen öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.
 - dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrgefährdenden Emissionen ausgehen.
 - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 sowie anderen öffentlichen Straßen ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

C Hinweise

- C 1 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodentalerium 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 2 Immissionsschutz

- a Im Hinblick auf die gemäß Textziffer A 1c (zweiter Absatz) festgesetzte Nachweiserbringung über die Einhaltung der Emissionskontingente bei Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen wird dringend empfohlen fachliche Unterstützung durch ein diesbezüglich qualifiziertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen und die Erstellung entsprechender Nachweise mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

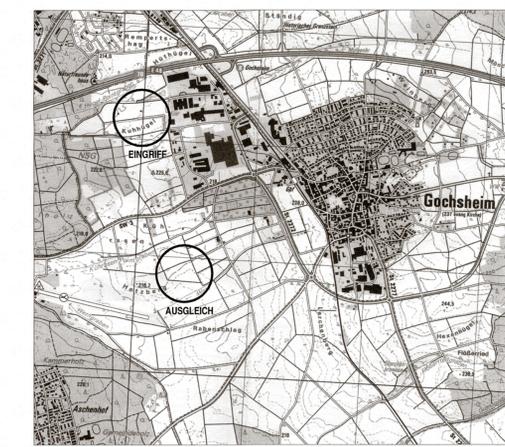
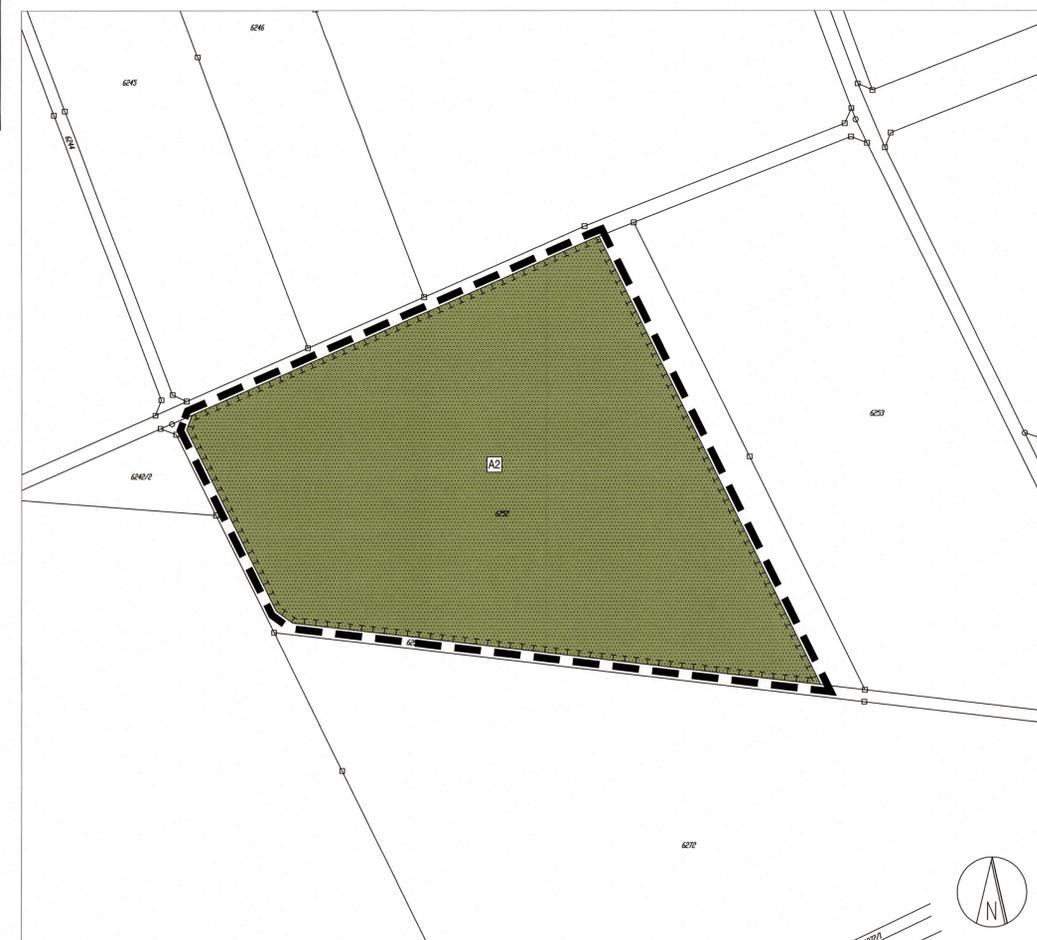
VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 31. JAN. 2017 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 12. FEB. 2017 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. SEP. 2017 bis 10. JAN. 2018 öffentlich ausgelegt.
- Gochsheim, den 10. MAI 2018
-
1. Bürgermeister

- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13. FEB. 2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gochsheim, den 10. MAI 2018
-
1. Bürgermeister

- D Der Satzungsbeschluss ist am 10. MAI 2018 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 10. MAI 2018
-
1. Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:25.000

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
 - Vorhabensbereich
 - Baugrenze
 - GRZ = 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (Höchstgrenze)
 - GFZ = 1,0 Geschossflächenzahl = 1,0 (Höchstgrenze)
 - GÜZ = 0,2 Grünflächenzahl (siehe Textziffer A 1d)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
 - 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 1e)
- Pflanzgebot für hochstämmige Bäume, ungefähre Standort, Mindestpflanzqualität H, 2xv, mB, 10-12 cm - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Pn = Populus nigra 'Italica' / Ps = Populus simonii / Pt = Populus tremula 'Erecta')