ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WAb — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1 a)
- Flächen auf denen nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (alte bzw. pflegebedürftige Menschen) errichtet werden dürfen - § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
- Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zwei Geschosse als Höchstgrenze (siehe Textziffer A 1 b)
- AH max = 8,0 m — Maximale Attikahöhe (siehe Textziffer A 1 b)
- (+1) — Dach tragendes Geschoss zwingend (siehe Textziffer A 1 b)
- b — Besondere Bauweise (siehe Textziffer A 3 a)
- FD — Flachdach
- SD/WD 18-22° — Sattel- oder Walmdach - Dachneigung 18-22°
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Äußere Baugrenze: Überbaubare Grundstücksfläche. Innere Baugrenze: Unterschiedliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO (siehe Textziffer A 1 b)
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche (Feuerwehrzufahrt)
- Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Sicherung Baumstandort)
- Vorhandener Nußbaum, Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- (A) — Aufhebungsbereiche der 42. Änderung des Bebauungsplans "Nord" der Gemeinde Gochsheim (siehe Textziffer A 9 b)

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze entfallend
- Gebäude bestehend
- Gebäude abzubrechen
- 9378 — Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Art und Maß der Nutzung

a Auf den im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet besonders gekennzeichneten Flächen dürfen nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (alte bzw. pflegebedürftige Menschen) errichtet werden.

b Das Maß der baulichen Nutzung zwischen äußerer und innerer Baugrenze darf 2 Flachdachgeschosse mit einer maximalen Attikahöhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Innerhalb der inneren Baugrenze ist zwingend ein Dach tragendes Geschoss mit Sattel- oder Walmdach und einer Wandhöhe von maximal 3,25 m (gemessen zwischen Oberfläche Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der äußeren Begrenzung der Außenwand) zu errichten. Der Flachdachanteil des gesamten Gebäudegrundrisses darf höchstens 40% betragen.

Die inneren Baugrenzen des Dach tragenden Geschosses dürfen durch einen unter einer bis zu 7 m breiten Dachabschleppung liegenden Baukörper, der bis zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses reichen kann, überschritten werden.

Falls die natürliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.

A 2 Verkürzung der Abstandsflächen

a Abweichend von Art 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) wird festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
2. die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

b Die Wandhöhe H bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

A 3 Bauweise, Baugrenzen

a Die festgesetzte besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe dass die Länge der Hausformen lediglich durch die Baugrenzen begrenzt ist.

b Auf der Nord- und Ostseite dürfen einzelne Gebäudeteile von nicht mehr als 6 m Breite bis zu 3,25 m vor die Baugrenzen vortreten. Der Abstand zwischen den vortretenden Gebäudeteilen einer Fassadenseite muss mindestens 30 m betragen. Die Abstandsflächen nach Textziffer A 2 a sind einzuhalten.

A 4 Dächer, Dachaufbauten

a Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

Bei Pultdachanbauten (z.B. Wintergärten), Dachaufbauten und sonstigen untergeordneten Anbauten sind neben den in Abs. 1 genannten Materialien auch Glas oder Blech zulässig.

A 5 Fassadenfarben

a Gebäudefassaden und Einfriedungsmauern müssen sich in Landschaft und Umgebungsbebauung einfügen. Grelle Farben sind unzulässig; Hellbezugswerte im Sinne der DIN 5033 Teil 1 dürfen maximal 60 betragen (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).

A 6 Einfriedungen

a Einfriedungen als geschlossene Flächen (ausgenommen Mauern), grelle Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind generell unzulässig.

A 7 Grünordnung

a Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc.) sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder kleinklimatischer Verhältnisse sowie zum Schutz des Wassers und des Bodens im Rahmen der durch die zulässige GRZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur im geringst möglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind primär mit versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. vorzunehmen.

b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m^2 unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und gemäß Textziffer A 10 e dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Unversiegelte Flächen sind einzugrünen.

c Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hochstämmige regionaltypische Obstbaumsorten

Sträucher:

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

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

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

A 8 Immissionsschutz

a Bei der Planung der Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Rauchgasen dahingehend zu treffen, dass mindestens eine Lüftungsöffnung eines zum dauernden Aufenthalts bestimmten Raumes

1. von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt ist bzw.
2. von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt ist, oder
3. mit ihrer Oberkante mindestens 1 m niedriger liegt als die umliegenden Kaminmündungen.

A 9 Sonstiges

a Für den überplanten Teilbereich verlieren alle Festsetzungen vorheriger Fassungen ab dem Inkrafttreten dieser 43. Änderung ihre Gültigkeit.

b Für die aufgehobenen Teilbereiche der 42. Änderung des Bebauungsplans „Nord" der Gemeinde Gochsheim gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord" in der davor zuletzt geänderten Fassung (siehe Hinweise Textziffer B 3).

B Hinweise

B 1 Oberflächenwasserabfluss

a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte auf den Baugrundstücken z. B. in Zisternen zwischen gespeichert und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) verwendet, überschüssiges Wasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Zisternen sollten mindestens 2,5 m^3 Speichervolumen pro 100 m^2 angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.

Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in die Kanalisation einzuleiten. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B 2 Bodendenkmalpflege

a Auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

B 3 Inhalte der in den Aufhebungsbereichen geltenden Planfassung

a Der in den Aufhebungsbereichen geltenden Planfassung liegen die Planzeichnung der ursprünglichen Fassung vom 27.10.1964 sowie die Änderungen Nrn. 7 (am 30.10.1970 rechtsverbindlich geworden), 26, 38 und 40 zugrunde.

b Die ursprüngliche Fassung setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Im westlichen Änderungsbereich sind außerdem Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Verkehrsflächen sowie den Flächen für Garagen enthalten.

c Die Inhalte der Änderungen beziehen sich auf:

7. Änderung:	Festsetzungen zu Dächern, Traufhöhen, Stellplätzen und Garagen, untergeordneten Nebengebäuden, Höhen von Grenzgebäuden, Mindestgröße der Baugrundstücke
26. Änderung:	Aufhebung der bisherigen Festsetzungen zu Einfriedungen.
38. Änderung:	Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen bei Garagen, Grenzgaragen.
40. Änderung:	Festsetzungen zu Dachneigungen, Dachaufbauten, Nichtanrechnung von Dachgeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse, Grenzgaragen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Änderungsplans wurde vom Gemeinderat am 25. Okt. 2011 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 04. Nov. 2011 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung wurde nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nm. 2 u. 3 BauGB in der Zeit vom 18. Juli 2012 bis 01. Aug. 2012 öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, den 23. Nov. 2012

A. Bürgermeister
Widmaier
1. Bürgermeister

C Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am 06. Nov. 2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 23. Nov. 2012

A. Bürgermeister
Widmaier
1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 16. Nov. 2012 ortsüblich durch amtl. Nachrichtenblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Änderungsplan 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 23. Nov. 2012

A. Bürgermeister
Widmaier
1. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

43. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "NORD" mit teilweiser Aufhebung der 42. Änderung des Bebauungsplans „Nord" M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl+metz**, Bergrheinfeld
25. April 2012/05. Juli 2012/30. August 2012

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT 144 661