



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
 - Vorhabenbereich
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Radweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg (unversiegelt)
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenverkehrsgrün)
- R1** Nördliche Randeingrünung, 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 1f)
- R2** In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Private Grünflächen - § 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
- R3** Westliche Randeingrünung (siehe Textziffer A 2a)
- Südl. Randeingrünung** (siehe Textziffer A 2b)
- Laubbaum, Erhaltungsgebot** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- R1** Nördliche Randeingrünung, 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 1f)
- R2** In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Private Grünflächen - § 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
- R3** Westliche Randeingrünung (siehe Textziffer A 2a)
- Südl. Randeingrünung** (siehe Textziffer A 2b)
- Laubbaum, Erhaltungsgebot** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- R2 A1** 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 A1 als Teil der westlichen Randeingrünung R2 gemäß Textziffer A 2a)
- A2** 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 2d)

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (siehe Textziffer B 1a)
- C Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Gebäude bestehend
 - Gebäude geplant
 - Bauliche Anlage abzubrechen
 - Baugrenze aufgehoben
 - Flurnummer

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

a Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gilt der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus

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

als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

b Für den Vorhabenbereich wird eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze.

c Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 237,33 m über NN nicht überschreiten (Lage im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG).

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

e Im Vorhabenbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle angegebene Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (Geräuschkontingenterierung) weder tags (8.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent L_{eq} in dB	Emissionskontingent L_{eq} in dB
Tag (8:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
62	55

Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubeauung oder Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf die Lärmkontingenterierung ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2.008-12, Abschnitt 5.

f Auf der privaten nördlichen Randeingrünungsfläche R1 ist eine wirksame landschaftliche Eingrünung durch Anpflanzung einer landschaftlichen Baum- und Strauchhecke mit Gras- und Krautsaum gemäß dem Pflanzschema R2 (Anlage 2 der Begründung) herzustellen. Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit einer Regioersatzgut-Mischung aus der Herkunftregion 11 zur Entwicklung eines krautreichen Landschaftsrasens als Breitbaas mit 3-5 g/m² einzusäen.

g Auf der Seite zur Kreisstraße ist der Vorhabenbereich mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen.

h 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 Auf der privaten westlichen Randeingrünungsfläche R2 ist eine wirksame landschaftliche Eingrünung durch Anpflanzung einer landschaftlichen Baum- und Strauchhecke mit Gras- und Krautsaum gemäß dem Pflanzschema R2 (Anlage 2 der Begründung) herzustellen. Am Westrand ist ein Pflegeweg von ca. 3 m Breite freizuhalten. Abgrabungen sind auf der gesamten Fläche unzulässig. Vorhandene Gehölzbestände und Obstgehölze sind zu sichern und dürfen lediglich im Bereich des Pflegeweges entfernt werden. Bei zukünftigen Ausfällen von Obstbäumen auf der Randeingrünungsfläche R1 sind die sich ergebenden Lücken auf der Basis des vorliegenden Pflanzschemas plangemäß und fachgerecht zu schließen.

Mindestpflanzqualitäten: Sträucher - vStr, 80-100 cm hoch, Bäume - 3xv mDb, STU 12-14 cm). Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Einsatz heimischer bzw. gebietseigener Gräser und Kräuter von Gehölzstämmen. Mahd der Gras- und Krautsaum in 1- bis 2-jährigem Turnus - Mähzeitpunkt ab Ende August bis Ende Februar.

Der besonders gekennzeichnete Teil der westlichen Randeingrünung ist als Ausgleichsfläche A1 festgesetzt.

b Auf der privaten südlichen Randeingrünungsfläche R3 ist eine wirksame Abschirmung zur Kreisstraße durch Anpflanzung einer Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema R3 (Anlage 3 der Begründung) herzustellen.

c Die Eingrünungsflächen dürfen nach außen zur Landschaft hin nicht eingefriedet werden. Einfriedungen sind nach innen zum Vorhabenbereich hin zurückzusetzen.

d Die private Ausgleichsfläche A2 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und besteht aus Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 6507 und 6508 der Gemarkung Gochsheim. Auf der Fläche ist ein artenreicher extensiv genutzter Wiesenstreifen mit einer Ökotoptenstruktur aus Strauchgruppen und Einzelbäumen als Puffer zum Naturschutzgebiet Spitalholz gemäß dem Gestaltungsplan (Anlage 4 der Begründung) herzustellen.

Auf der Fläche werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von gebietseigenen Sträuchern in Gruppen von 3 - 15 Stück (Wildrosen, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder).
- Größe der Sträucher: Strauch, verschult, 60 - 100 cm.
- Anpflanzung von Wildobstbäumen wie Vogel-Kirsche, Wildbirne, Speierling (Mindestqualitäten: H. mindestens 2xv, STU 10 - 12 cm).
- Anlage und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung gebietseigenen Saatguts (Produktionsgebiet Süddeutsches Berg- und Hügelland / Urungsgebiet Südwestdeutsches Bergland). Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahme bei Beseitigung von unerwünschten neu einwandernden Pflanzen „Problemneophyten“). Mahd in den ersten Jahren zweischürig (Mitte bis Ende Juni / Ende August bis Mitte September), später nach Auslagerung einschürig mit Mähzeitpunkt ab Mitte August bis Mitte September.
- Mähzeitpunkt nach Aushagerung: Mitte bis Ende Juni mit Mähgutabfuhr.
- Saatgutmischung: Autochthones Saatgut „Blumenwiese“ mit 50% Kräutern und 50% Gräsern in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt.
- Entwicklung von Gras- und Krautsaum im Bereich des Gehölzstreifens. Abschnittsweise Mahd in ein- bis zweijährigem Turnus - Mahd ab Mitte August, beim Belassen von Altgrasstreifen im Winter Ende Februar.

e Die in den Textziffern A 2a, A 2b und A 2d bezeichneten Anlagen 2, 3 und 4 der Begründung sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.

f Die Ausgleichsflächen A1 und A2 einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingrünungsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest III“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingrünungsflächen bestehen jeweils aus Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 6500 bis 6508, 6510 bis 6512 und 6516/5 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:

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

Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Hortensie
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus intermedia	Schwarze Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbäre

Sträucher:

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Hesselnuss
Cataeja monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenröschen
Ligustrum vulgare	Schlehe
Prunus spinosa	Föhre Traubeneiche
Prunus padus	Pflaumenholz
Euonymus europaeus	Feldahorn
Rhamnus frangula	Handrose
Rosa canina	Kriechende Rose
Rosa avensis	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	

B Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (siehe Textziffer B 1a)

C Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäude bestehend
- Gebäude geplant
- Bauliche Anlage abzubrechen
- Baugrenze aufgehoben
- Flurnummer

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

B1 Bauverbotszone gemäß BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz)

a Bauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG für bauliche Anlagen entlang der Kreisstraße SW 3 bis zu einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

C Hinweise

C 1 Bodendenkmalpflege

a 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 2 Immissionsschutz

a Im Hinblick auf die gemäß Textziffer A 1e (zweiter Absatz) festgesetzte Nachweiserbringung über die Einhaltung der Emissionskontingente bei Feuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen wird dringend empfohlen fachliche Unterstützung durch dienstlich qualifizierte Ingenieurbüros in Anspruch zu nehmen und die Erstellung entsprechender Nachweise mit der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

C 3 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften

a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.

C 4 Eintrag ins Ökoflächenkataster

a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingrünungsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 90303 Hof/Saale.) zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 1. JUNI 2016 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 1. JUNI 2016 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. JUNI 2016 bis 23. OKT. 2016 öffentlich ausgestellt.

Gochsheim, den 14. OKT. 2016

1. Bürgermeisterin

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 1. OKT. 2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 14. OKT. 2016

1. Bürgermeisterin

D Der Satzungsbeschluss ist am 14. OKT. 2016 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 14. OKT. 2016

1. Bürgermeisterin

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

Bebauungsplan „NORDWEST III“ mit 10. Änderung des Bebauungsplans „NORDWEST II“ - Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl ortsplanning, Bergheimfeld

19. Oktober 2015/11. März 2016/16. Mai 2016