



I. ZEICHNERKLARUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, des Grünstreifens und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Der Grün- bzw. Pflanzstreifen kann durch Zu- und Ausfahrten in angemessener Breite für jedes Grundstück unterbrochen werden. Scharf- und weiche Bögen sind anzugeben. Anlauf-, Lager-, Aufschüttung usw., die mehr als 0,30 m über die Versickerungsfläche der Straßenkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist evtl. abzutragen, das die Schrägheit ab 0,30 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bereichsplanfestsetztes ist.
- II max. Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet
- III max. Anzahl der Vollgeschosse im Industriegebiet
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SD/PO** Satteldach / Pultdach
- 18°-30° Dachneigung für Industr.- bzw. Gewerbebauten
- 30°-40° Dachneigung für freistehende Wohngebäude
- oB Grundflächenzahl
- (2)24 Geschosflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bepflanzung siehe Grundrissplan
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (best. Gebäude werden hiervon nicht berührt)
- offener Graben (gepl.)
- Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.2 Für die Hinweise

- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Besteh. Wohngebäude
- Besteh. Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5562 Flurstücknummern
- Hörschichtlinien

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

- Trasse der Richtfunkverbindung Kitzingen - Schweinfurt der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.
- Waldgrenze
- Schutzstreifen für den Fallbereich der Bäume
- 100 m - Zone

1.3.2 Wer in einem Wald oder in einer Entfernung von weniger als 100 m davon eine offene Feuerstätte errichten oder betreiben will, bedarf der Erlaubnis. Diese Erlaubnis darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben der Sicherheit, der Landschaft, des Naturschutzes und der Erholung nicht zuwider läuft und Bedingungen möglichst ausgeschlossen sind (Art. 17 Abs. 1 BayerwaldG).

1.3.3 Wer im beschränkten Bauerschutzbereich des Sonderlandeplatzes Schweinfurt-Süd ein Bauwerk errichten will, dessen Höhe 25,00 m ü.N.N. überschreitet, bedarf der Zustimmung des Luftamtes Nordbayern.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- Das Bauobjekt ist als
 - Gewerbegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO und
 - Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.
- Die Errichtung von Aufwachen- und Betriebsflächen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 Ziff. 1 und § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im GE-Gebiet ist gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Für das Bauobjekt wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird auf 18,00 m festgesetzt. Ausnahme sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.
- Die gewerblichen Bauten sind mit Pult- und Satteldächern mit einer Dachneigung von 18° - 30° zu errichten.
- Die Geschosshöhe der freistehenden Wohngebäude im GI- u. GE-Gebiet darf höchstens 2 Vollgeschosse betragen, wobei evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoss außer Betracht bleiben. Der Einbau von Wohnungen in Betriebsgebäude ist nur dann zulässig, wenn diese 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Dachneigung der freistehenden Wohngebäude hat 30° - 40° zu betragen. Die Dachform ist als Satteldach auszuführen.
- Die Verwendung von graufarbenen Kunststoffplatten für die Verkleidung von Balkenlängern, für Treppenhäuser, für Überdachungen und dergleichen ist untersagt.
- Die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind als Grünflächen anzulegen. Sie dürfen weder als Lagerflächen noch als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt werden.
- Die privaten Grünflächen sind, westlich und nördlich des Bauobjektes, als abgestufte Randbegrenzung mit ausläufigen Heistern und Sträuchern (Pflanzenspezifische Grundrisspläne). Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.
- Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 11 BauNVO auf dem Grundstück ist zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für sämtliche Einfriedungen ist untersagt. Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterlassen.
- Entlang der Kreisstraße 513 werden nur tor- und türlose Einfriedungen zugelassen.
- Bei längeren Regenereignissen ist im Bauobjekt zeitweilig mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Den Bauwilligen wird deshalb empfohlen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Im Planungsbereich dürfen nur solche Betriebe angesiedelt werden, durch die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A-71 (z.B. durch Rauchentwicklung und dergl.) nicht gefährdet wird.
- Im Planungsbereich dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der Bundesautobahn aus eingesehen werden können (§ 33 SVO).
- Beleuchtungsanlagen wie Hofraumbeleuchtung usw. sind so anzuordnen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn nicht geblendet werden kann.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1.000,- qm festgesetzt.
- Bei Rückhalt auf den sehr hohen Wasserstand sind die Kellergeschosse bei Bedarf als wasserichte Räume auszubilden.
- Grundstücksanordnungen und -abteilungen während der Bauzeit für Tiefbau zu beschränken, sonst sind Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke nicht auszuschließen.
- Zum Schutz des Grundwassers im Industrie- und Gewerbegebiet sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für den Umgang und für die Lagerung wassergefährdender Stoffe.
- Die Verriegelung von Flächen ist zu minimieren. Im Bauobjekt sind auch verriegelnde Maßnahmen zu ergreifen: (soweit das hier anfallende Oberflächenwasser nicht vernünftig wird) Verriegelung von Oberflächenwasser, z.B. von Grabschächeln über Sicherungsschichten oder -gruben im wasserreichen Umfang. Die Verriegelung über technische Anlagen ist wasserrechtlich zu behandeln.
- Um einen sicheren Feuerschutz zu gewähren, wird für besonders brandgefährliche Betriebe die Errichtung von zusätzl. Löschwasserstationen zwingend vorgeschrieben.
- Die genauen Standorte der evtl. noch zusätzlich benötigten Trafostationen bedarf in diesem Industriegebiet vorliegen. Dabei sollen die Stationen möglichst nahe den Lastschwerpunkten errichtet werden. Gegebenenfalls sind für besonderer energiereichere Betriebe eigene Umwandlungsstationen notwendig. Einwandfreie Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Stationen müssen gewährleistet sein.
- Direkte Grundstückszufahrten zur Industriestraße sind nicht erlaubt.
- Der vom Landschaftsarchitekt Klaus Nesser, Bad Kissingen, ausgearbeitete Grundrissplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.4.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 2. Okt. 1991 bis 22. Nov. 1991 im Rathaus in Gochsheim öffentlich ausgestellt.
Gochsheim, 03. Feb. 1992
Bürgermeister

Die Gemeinde Gochsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juli 1992 den Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB als § 3 z. u. n. g. beschlossen.
Gochsheim, 31. Juli 1992
Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 06.08.1992 Mo
LANDRATSAMT
Z. A.
Eckel
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28. August 1992 öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 1 BauGB).
Gochsheim, 28. Aug. 1992
Bürgermeister

**GEMEINDE GOCHSHEIM
LANDKREIS SCHWEINFURT
ÄNDERUNG NR.1 / ERWEITERUNG
DEDAUNGSPLAN
"NORDWEST" II IM
GT. GOCHSHEIM M. 1:1000**

OERLENBACH, 06. IV 1990
ÜBERARBEITET, 15. XII 1990
ÜBERARBEITET, 12. III 1991
ÜBERARBEITET, 09.07.1991

DER ARCHITECT
KLAUS NESSER
Landschaftsarchitekt
Landschaftsarchitekt
Landschaftsarchitekt