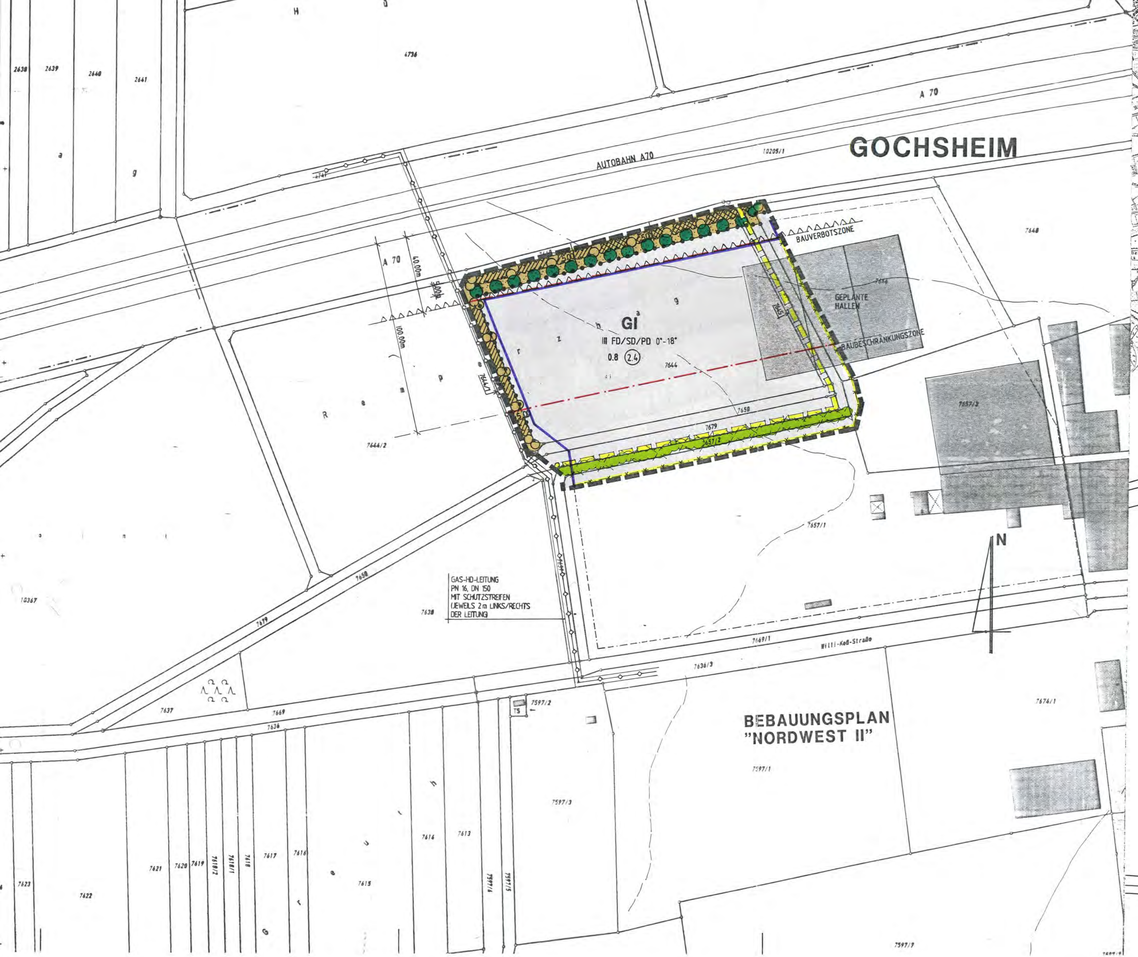

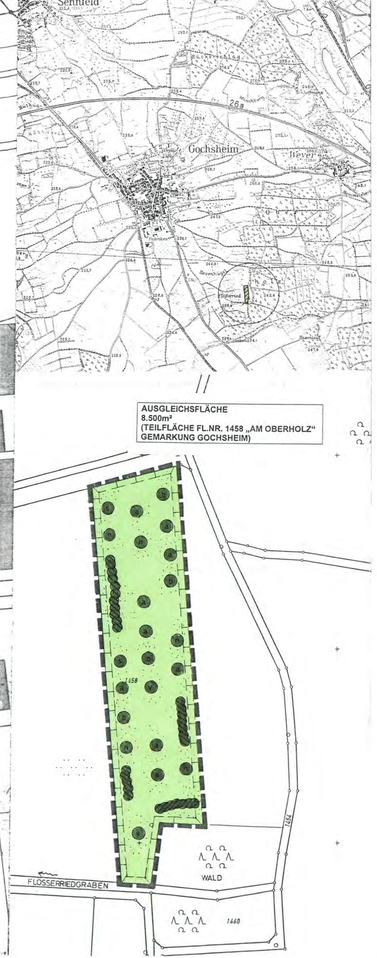

1 ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Aufzuhebende Baugrenze

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

III — maximale Anzahl der Vollgeschoße dreigeschossig

FD/SD/PD — Flachdach / Satteldach / Pultdach

0°- 18° — Dachneigung

0,8 — Grundflächenzahl

(2,4) — Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Fernstraßengesetz)

Baubeschränkungszone, gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Fernstraßengesetz)

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

5.00m — Private Grünfläche – Innenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.00m — Privates Pflanzgebot für eine standortgerechte heimische Baum-Strauch-Hecke als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.00m — Vorhandene Hecke, die zu erhalten ist

zu beseitigende Hecke, entweder durch fachgerechte Verpflanzung im Spätherbst, Oktober/November oder Rodung mit gleichzeitiger Ersatzpflanzung am neuen Standort zum Zeitpunkt Oktober/November

Privates Pflanzgebot für eine Baumreihe (§ 9 abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentl. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

z.B. — Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen mit Hochstammqualität gemäß Pflanzenauswahl Ziff. 4
b = Birne, a = Apfel, s = Speierling, v = Vogelkirsche, n = Walnuß

Pflanzung von 3- bis 5-reihigen landschaftlichen Hecken aus standortheimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzenauswahl Ziff. 4 in naturnaher Zusammensetzung

Wiesenansaat
Entwicklungszel: Salbei Glatthafer Wiese

1.3 Für die Hinweise

Vorhandene Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

/644 — Flurstücksnummern

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Es können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

Hauptversorgungsleitung (Gas-HD-Leitung) unterirdisch, mit jeweils beiderseitigen Schutzstreifen von 2,00 m (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

1.4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone der BAB A70 durchgeführt werden.

1.4.3 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hallen-, Stellplatzbeleuchtung u. dgl.) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 nicht geblendet werden können.

1.4.4 Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A70 beeinträchtigen können. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

1.4.5 Vom Industriegebiet dürfen keine Emissionen (z.B. Staubentwicklung) ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A70 beeinträchtigen.

1.4.6 Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen nicht der Entwässerungsanlage der BAB A70 zugeführt werden.

2. BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten sowohl für den Änderungs- als auch für den Erweiterungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nordwest II" der Gemeinde Gochsheim, in der Fassung der letzten Änderung.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3.1 Die Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1458 der Gemarkung Gochsheim (Am Oberholz) wird den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 7644, 7645, 7650, 7679 (Teilfläche) und 7657/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "5. Änderung und Erweiterung Nordwest II" zugeordnet.

3.2 Die Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 1458 der Gemarkung Gochsheim (Am Oberholz) mit dem Entwicklungsziel – Streuobstwiese mit landschaftlichen Heckenstrukturen – ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3 Die Wiese ist zu einer mageren Salbei-Glatthaferwiese zu entwickeln. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut ist zu entfernen.
Hinweis: Die Wiesenansaat ist bereits im Vorgriff erfolgt.

3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme
Die Ausgleichsmaßnahme wird im Herbst 2004 abgeschlossen.

3.5 Das Pflanzschema A im Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan ist rechtsverbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. GEHÖLZAUSWAHLLISTE

4.1 (WILD-)OBSTBÄUME

Walnuß (Samling)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Speerling (Sorbus domestica)

Äpfel:
Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Danziger Kantapfel, Rambur, Goldparmäne, Roter Trierer Weinapfel, Breiflacher, Rheinischer Bohnapfel, Berner Rosenapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Findenwarder Prinzenapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Flaxxapfel, Jacob Fischer, Landsberger, Lindenhöfer, Mauenzenapfel, Prinz Albert, Roter Eisenapfel

Birne:
Doppelte Philippsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Pastorenbirne

Größe:
H, 2 x v., STU 8/10, STH 1,80 – 2,00 m (Obstbäume + Nußbaume + Kirsche)
H, 3 x v., STU 12/14 (Speerling)

4.2 LANDSCHAFTLICHE HECKEN

Schlehe	(Prunus spinosa)	25 %
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	25 %
Hundsrose	(Rosa canina)	10 %
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	15 %
Wildbirne,	(Pyrus pyraster)	
Wildapfel > im Wechsel	(Malus silvestris)	5 %
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartricus)	10 %
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	10 %
		100 %

Große Sträucher
verpflanzte Sträucher mindestens 70 – 90 cm

☒ Die untere Immissionsschutzbehörde

☐

hat verlangt, daß sie gem. Art. 60 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (bei Bedarf, daß mit Form und/oder Lärmemissionen den Emissionsort verlassende sind sowie bei Bauvorhaben / Anlagen, die der [illegible])

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2001 die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24. MAI 2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Gochsheim, 24. Jan. 2005
Widmaier
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. OKT. 2003 wurde einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. DEZ. 2003 bis 10. DEZ. 2003 öffentlich ausgelegt.
Gochsheim, 24. Jan. 2005
Widmaier
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. JAN. 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 21. MAI 2002 bis 21. JUNI 2002 beteiligt.
Gochsheim, 24. Jan. 2005
Widmaier
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Gochsheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25. FEB. 2005 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24. FEB. 2005 als Satzung beschlossen.
Gochsheim, 24. Jan. 2005
Widmaier
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 21. JAN. 2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden.
Gochsheim, 24. Jan. 2005
Widmaier
Erster Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM
LANDKREIS SCHWEINFURT
5.ÄENDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
" NORDWEST II "
MIT INTEGR. GRUENORDNUNG
IN GOCHSHEIM M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 25. JANUAR 2002
ÜBERARBEITET, 22. OKTOBER 2002
ÜBERARBEITET, 8. MAI 2003
ÜBERARBEITET, 21. OKTOBER 2004
ÜBERARBEITET, 24. FEBRUAR 2005

ARCHITEKTENKAMMER BAYERN ARCHITEKT BYAK 176 603

DER ARCHITEKT:
HAHN & KOLLEGEN
Architektur- und Ingenieurbüro