ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- 0,40 – Grundflächenzahl
- 0,7 – Geschossflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig
- +D – Dachgeschosse als Vollgeschosse zulässig. Sie bleiben jedoch bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- O – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Firstrichtung der Garagen
- SD 48-60° – Satteldach, Dachneigung 48-60°
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß Textziffer A2 a
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche: Wohnweg - verkehrsberuhigte Zone gemäß Ziffer 4.2.1 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans "Südost Teil I" der Gemeinde Gochsheim in der zuletzt geänderten Fassung
- F – Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg - Fußgängerbereich gemäß Ziffer 4.2.2 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans "Südost Teil I" in der zuletzt geänderten Fassung; bezüglich der Einfriedungen gilt Ziffer 10 in der Fassung der 4. Änderung
- Private Verkehrsfläche gemäß Textziffer A3 a
- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Extensivwiese
- Private Freiflächen auf der Wohnwegseite gemäß Ziffer 11 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans "Südost Teil I" in der Fassung der 4.Änderung
- Pflanzgebot - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB - für Laubbaum, ungefährer Standort. Baumarten gemäß Ziffer 6.6 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans "Südost Teil I" in der zuletzt geänderten Fassung
- Pflanzgebot - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB - auf den Baugrundstücken gemäß Textziffer A5 a
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung einer vorhandenen Hecke - Erhaltungsgebot gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume - §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze entfallend
- Grundstücksgrenze geplant
- Eingriffsgrundstück gemäß Textziffer A5 c
- Gebäudeabbruch geplant
- Gebäude vorgeschlagen
- 814/3 – Flurnummer

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

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A1 Abstandsflächen

a Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

A2 Stellplätze und Garagen

a Stellplätze und Garagen sind auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

Unmittelbar an die für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen können seitlich angrenzend, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, weitere Stellplätze und Garagen errichtet und wahlweise auch mit der Hauptnutzung überlagert werden.

A3 Private Verkehrsflächen

a Die privaten Verkehrsflächen sind in Material und Farbe des Oberflächenbelags an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

A4 Schallschutz

a Aufenthaltsräume im Dachgeschoss der beiden westlich gelegenen Wohngebäude müssen über Fenster an der Nord, Süd- oder/und Ostseite belüftbar sein.

A5 Grünordnung

a Auf den privaten Baugrundstücken sind je 200 m^2 nicht überbauter Fläche an geeigneten Stellen ein heimischer Laubbaum und mindestens 5 heimische Sträucher zu pflanzen.

Sind auf den Baugrundstücken bereits Pflanz- oder Erhaltungsgebote für standortgebundene Laubbäume festgesetzt, so können sie auf das Pflanzgebot dieser Textziffer angerechnet werden.

b Zum Ausgleich für die mit WA-Gebiet überplante öffentliche Grünfläche wird eine Ausgleichsfläche A (gemäß Anlage 1 der Begründung) festgesetzt. Die Größe der Fläche beträgt 218 m^2. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl-Nr. 1458 der Gemarkung Gochsheim (Floßerriedgraben) und wird dem sogenannten „Ökokonto" der Gemeinde Gochsheim entnommen.

c Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird gemäß §9 Abs.1a Satz 2 dem Eingriffsgrundstück (der von WA-Gebiet überlagerte Teil der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche – Teilfläche von Fl-Nr. 810/8) der 5.Änderung des Bebauungsplans „Südost Teil I" der Gemeinde Gochsheim zugeordnet.

d Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller zu erhaltenden und neu zu schaffenden Vegetationsstrukturen 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.

A6 Sonstiges

a Soweit in dieser Änderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südost Teil I" der Gemeinde Gochsheim in der zuletzt geänderten Fassung.

B Hinweise

B1 Bodendenkmalpflege

a Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

B2 Ökoflächenkataster

a Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster einzutragen und unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1.000 oder 1:5.000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Änderungsplans wurde vom Gemeinderat am 26. Sep. 2006 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29. Sep. 2006 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09. Okt. 2006 bis 10. Nov. 2006 öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, den 20. Dez. 2006

Widmaier
1. Bürgermeister

C Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am 05. Dez. 2006 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 20. Dez. 2006

Widmaier
1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 15. Dez. 2006 ortsüblich durch Veröffentlichung im amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde 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 bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Änderungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Gochsheim, den 20. Dez. 2006

Widmaier
1. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SÜDOST TEIL I"
M 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl+metz**, Bergrheinfeld
12.Juli 2006/25.September 2006/04.Dezember 2006

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
144 867