



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- #### A Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung/Abgrenzung zwischen angebot- und vorhabenbezogenem Bebauungsplan
 - Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen (sh. Textziffer A1a)
 - öffentliche Grünfläche - innerörtlicher Grünzug
 - öffentliche Grünfläche - Spielplatz
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigt
 - Privatstraße - mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
 - privater Fußweg
 - Flächen für Nebenanlagen (N), Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (uSt) und Stellplätze (St), (sh. Textziffer A4a)
 - Flächen für Versorgungsanlagen - Heizzentrale
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - offene Bauweise
 - besondere Bauweise (sh. Textziffer A3a)
 - Hausgruppe
 - Pultdach/Satteldach
 - max. Anzahl der zul. Wohnungen je Wohngebäude
 - öffentlicher Parkplatz
 - Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung
 - Grenzabstand (sh. Textziffer A2b)
 - Einfriedung (sh. Textziffer A8b)
 - Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze zulässig (sh. Textziffer A2c)
 - Baumpflanzung - ungefähre Standort Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB (sh. Textziffer A10a)

B Hinweise

-----	Grundstücksgrenzen vorhanden
-----	Grundstücksgrenzen geplant
z.B. 454	Flurnummer

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Dachform	Bauweise	

- ### TEXTTEIL
- #### A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.6.2016 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frühlingstraße“ Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- #### A1 Art der baulichen Nutzung
- a Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
- b Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- #### A2 Abstandsflächen
- a Abweichend von den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist gem. § 9 Abs 1 Nr. 2a BauGB eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5H, mind. 3,0m einzuhalten.
- b An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Grenzabstand von 0,4H, mind. 3,0m zulässig.
- c An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist die Errichtung von Garagen mit einer Höhe von max. 3,0m auf der Grundstücksgrenze zulässig.
- #### A3 Bauweise
- a besondere Bauweise: das ist „offene Bauweise“, jedoch an einer seitlichen Grundstücksgrenze mit zwingender Grenzbebauung.
- #### A4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis, Stauraum
- a Die Errichtung von Nebenanlagen (Gerätehäuschen, zentralen Müllsammelstellen, zentralen Fahrradstellplätzen) Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- b Bei Mehrfamilienhäusern sind zu errichten: mind. 1 Stellplatz je Wohnung mit max. 2 Zimmern, mind. 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 2 Zimmern. Bei Hausgruppen sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
- c Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche hat mind. 5 m zu betragen. Zu den Privatstraßen ist kein Stauraum erforderlich.
- #### A5 Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Dacheindeckungen
- a Hauptgebäude sind gemäß Planeintragung als Satteldach oder als Pultdach auszuführen.
- b Dachgauben sind auf Pultdächern unzulässig. Auf Satteldächern sind sie zulässig, jedoch darf die Summe der Einzelgauben in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- c Pultdächer sind mit 3° - 15° Dachneigung Satteldächer sind mit 42° - 48° Dachneigung auszuführen. Garagen und die in Textziffer A4a genannten Nebengebäude sind mit Flachdach auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des angebotsbezogenen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) wurde vom Gemeinderat am 01. MRZ. 2016 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 04. MRZ. 2016 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des vorhabenbezogenen und des angebotsbezogenen Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 gemäß §3 Abs. 2 BauGB und vom 10.10.2016 bis 24.10.2016 gemäß §4a Abs. 3 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, den 11. NOV. 2016

C Der vorhabenbezogenen und der angebotsbezogenen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 08. NOV. 2016 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 11. NOV. 2016

D Der Satzungsbeschuß über den vorhabenbezogenen und den angebotsbezogenen Bebauungsplan durch den Gemeinderat ist am 11. NOV. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gochsheim, den 11. NOV. 2016

GEMEINDE GOCHSHEIM
GEMEINDETEIL GOCHSHEIM
 ANGEBOTBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FRÜHLINGSTRASSE“
 M.: 1:500

Bearbeitet durch: RUDLOFF-WILD UND PARTNER, Schweinfurt
 3. März. 2016, 28. Juni 2016, 27. Sept. 2016, 8. Nov. 2016

- d Satteldächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeleindeckungen auszuführen. Glasierte bzw. engoblierte Ziegeleindeckungen sind unzulässig.
- #### A6 Gleichartigkeit innerhalb einer Hausgruppe
- a Innerhalb einer Hausgruppe ist Zahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude gibt die Gestaltung innerhalb einer Hausgruppe vor. Dies gilt nicht für Garagen.
- #### A7 Sockel, Kniestock
- a Die Sockelhöhe darf, gemessen zwischen OK-Erschließungsfläche und OK-Rohfußboden 0,35m nicht überschreiten.
- b Die Kniestockhöhe darf, gemessen zwischen OK-Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Spaltenunterkante 0,5m nicht überschreiten.
- #### A8 Einfriedungen
- a Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.
- b Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind strabensseitig unzulässig. An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine Einfriedung von max. 1,80m Höhe zulässig.
- #### A9 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen
- a Die Errichtung von Werbeanlagen und das Aufstellen von Zigarettenautomaten sind unzulässig.
- b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern ist nur eine Satellitenempfangsanlage je Wohngebäude zulässig.
- #### A10 Grünordnung
- a An den im Plan festgesetzten Stellen (Pflanzgebot) sind folgende Bäume zu pflanzen:
 A = Säulenheibuche „fastigiata“: 3xv, STU 12 - 14cm, Stammhöhe 1,8 - 2,0m.
 B = Baumhasel: 3xv, STU 12 - 14cm, Stammhöhe 1,8 - 2,0m.
 Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.
- b Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsforn, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl (vgl. Hinweise) Verwendung finden sollten.
- c Garagen, Carports und Nebenanlagen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter Wein, Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.
- #### A11 Regenwassernutzung und Versickerung
- a Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- #### A12 Nicht überbaute Flächen
- a Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Dränpfaster auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist.
- b Die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- #### A12 Grundwasser
- a Im Zuge der Geländeabtragungs- bzw. Erdaushebungsarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
- b Die vorübergehende Absenkung beziehungsweise Entnahme (Bauwasserhaltung und Grundwasser während der Bauzeit) bedarf unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

- c Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Sie liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.
- #### A13 Gehrecht
- a Die innerhalb des Plangebiets zu Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
 G = Gehrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern
 F = Fahrrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern
 L = Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
- #### A14 Immissionsschutz
- a Zur Vermeidung von Rauchgasbelastigungen sind in Anlehnung an die Feuerungsverordnung die Gebäude so zu planen und zu errichten, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen
 a) in einem Umkreis von 15m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe.
 b) in einem Umkreis von 8m bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe um mindestens 1m überragen müssen.
- ### C Hinweise
- Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
 - Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
 - Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
 - Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
 - Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind bei einem Abriss von Gebäuden, die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Abbrucharbeiten der Gebäude sollten daher bevorzugt außerhalb der Vogelschutzzeiten, also vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Frühzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch einen Fachmann/eine Fachfrau eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten durchzuführen und zu protokollieren. Die 13 Bäume auf dem Spielplatz dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten im gesetzlichen Zeitfenster vom 01.10. bis 28.02. gefällt werden.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Dorfgebiet) zu bestimmten Zeiten (Ernte-, Saatzeit, etc.) mit einem erhöhten Immissionsaufkommen (Staub, Lärm, Geruch, etc.) zu rechnen ist.
 - Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
 - Für die Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 2. Ordnung, 2xv, STU 12 - 14cm, Stammhöhe 1,8 - 2,0m:
 Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten, wie z. B. Danziger Kantapfel, Roter Boskop, Topaz, Rote Sternrenette, Prinzenapfel, Bemer Rosenapfel, Landsberger Renette, Winterrambur, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Goldpalmäne, Schöner aus Nordhausen, Geflammtar Kardinal, etc.,
Sträucher, 2xv, 60/100 cm:
 Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster