



- A5 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**
- a Die Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude bemisst sich in Bezug zur natürlichen Geländeoberkante. Falls diese zum Zeitpunkt der Gebäudeeinrichtung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.
- b Im Baubereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes, auch in einer Summe, bzw. Stützmauern nur bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 1,0 m zulässig.
- A6 Grünordnung**
- a Im Baubereich ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,2 festgesetzt. Dabei sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne der Textziffer A6 b anzulegen.
- b Zur inneren Durchgrünung des Baubereiches sind auf den privaten Grundstücksflächen an geeigneter Stelle, insbesondere auch entlang der Nord- und Westseite des Baubereiches, standortgerechte Grünflächen anzulegen. Ihre Gesamtgröße ergibt sich aus der festgesetzten Grünflächenzahl. Je 2000 m² Grundstücksfläche sind darauf mindestens 40m² landschaftliche Hecke (mind 3- bis 4-reihig) und 2 heimische Laubbäume 1. Ordnung (Hochstämme 3x verpflanzt, STU 16-18) anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten nach der Gehölzliste A6 g zu verwenden.
- Falls der im Baubereich gelegene Entwässerungsplan mit seiner vorhandenen Vegetation ganz oder teilweise erhalten wird, können diese Flächen auf die in Absatz 1 festgesetzte innere Durchgrünung angerechnet werden.
- c Bei der Gestaltung bzw. Befestigung der Freiflächen einschl. der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 gemäß §19 Abs 4 BauNVO darf nur durch versickerungsfähige Belagsaufbauten (einschließlich Unterbau) mit einer Versickerungsfähigkeit von mindestens 200 l/s und na erfolgen. Dieser Wert kann mit Schotterlagern, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Filtersteinen (wasserdurchlässige Pflastersteine) etc. erreicht werden.
- d Auf der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Baubereiches, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche 1), ist eine Randeingrünung gemäß Pflanzschema A (siehe Anlage 2 der Begründung) zu schaffen mit landschaftsgerechten, in der Breite variierenden, 3- bis 5-reihigen Heckenkomplexen aus Sträuchern und eingestreuten groß- und mittelkronigen Laubbäumen (Hochstämme 3x verpflanzt, STU 16-18) im Abstand von ca. 12 m. Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten nach der Gehölzliste A6 g zu verwenden.
- e Auf der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Baubereiches, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche 2), ist zur Abschirmung der Gewerbebetriebe bzw. deren Einfriedung eine 2- bis 3-reihige Sichtschutzbegrünung gemäß Pflanzschema B (siehe Anlage 3 der Begründung) mit Sträuchern und eingestreuten groß- und mittelkronigen Laubbäumen (Hochstämme 3x verpflanzt, STU 16-18) anzulegen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten nach der Gehölzliste A6 g zu verwenden.
- f Auf der im externen Teilgelungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Grünfläche am Flösserriedgraben südlich der Ortslage, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche 3), ist eine Streubewiese mit landschaftlichen Heckenstrukturen anzulegen. Die Wiese ist zu einer mageren Saubai-Glatthaferwiese zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

- Obstbäume in Hochstammqualität**, 2x verpflanzt, STU 8-10, STH 1,80-2,00 nach der Gehölzliste A6 g, Speierlinge 3x verpflanzt, mit Ballen, STU 12-14.
- Hecken**, 3- bis 8-reihig, gebuchtet, Sträucher 2x verpflanzt, 70-90, mit eingestreuten Heistern, 2x verpflanzt, 180-200, Zusammensetzung: Sträucher (Sohlehe 25%, Hartreife 25%, Eingriffiger Weißdorn 15%, Hundrose 10%, Kreuzdorn 10%, Pfaffenhütchen 10%) und Heister (Wildbirne und -apfel im Wechsel 5%). Die genaue Bepflanzung der Fläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.
- Für alle Anpflanzungen sind vorwiegend standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze und regionaltypischer Obstbaumarten ist in der nachfolgenden Gehölzliste aufgeführt:**
- Großkronige Bäume:**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Quercus robur | Sileneiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Juglans regia | Walnuß |
- Mittelkronige Bäume:**
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraeata | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Hochstämmige Obstbäume | |
- Sträucher:**
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartreife |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
- Altbewährte Streubaumarten:**
- | | | |
|--------|---------------------------|------------------------------------|
| Äpfel: | Berner Rosenapfel | Kaiser Wilhelm |
| | Landsheimer Renette | Landsberger |
| | Bretbacher | Linsenhöfer |
| | Danziger Kantapfel | Manuzenapfel |
| | Engelberger | Prinz Albert |
| | Erbachhöfcher | Rheinscher Bohnapfel |
| | Findenwerder Prinzenapfel | Roter Eisenapfel |
| | Gelber Edelapfel | Roter, Grüner, Schöner von Boskoop |
| | Gelber, Roter Richard | Roter Triener Weinapfel |
| | Gewürzkäse | Rote Sternrenette |
| | Goldparäne | Schafsnase |
| | Hausapfel | Waltschire |
| | Jacob Fischer | Winterambur |
- Birnen:**
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Doppelte Philippbirne | Mollebusch |
| Frühe, späte Nordhäuser Forellenbirne | Oberösterreichischer Weinbirne |
| Gute Graue | Pastorenbirne |
| Katzenkopf | Schweizer Wasserbirne |
- Sonstige:**
- | | |
|---------------------------|------------------|
| Fränkische Hauszweitschge | Walnuß (Sämling) |
| Juglans regia | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Speierling |
| Sorbus domestica | |
- h Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdländisch wirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.**
- i Die in Textziffer A6 und e bezeichneten Pflanzschemen A und B (Anlagen 2 und 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan) sind Bestandteil der Festsetzungen und damit rechtsverbindlich.**
- k Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Anpflanzungen und versickerungsfähigen Belagsaufbauten sind in den Bauanträgen anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne, einschließlich der Art und des Umfangs der gewählten Belagsarten und Vegetationsdecken, darzustellen.**
- l Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller Anpflanzungen 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 sicherzustellen.**
- m Die 3 Ausgleichsflächen der Textziffern A6 d, e und f einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 den Baugrundstücken des im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ festgesetzten Gewerbegebietes zugeordnet auf denen die Eingriffe zu erwarten sind.**
- n Die internen Ausgleichsmaßnahmen A1 + A2 (Ortsrandeingrünung) sowie die externe Ausgleichsmaßnahme A3 (Streubewiese mit landschaftlichen Heckenstrukturen am „Flösserriedgraben“) sind spätestens 2 Jahre nach Eingriffsbeginn abzuschließen.**
- A7 Immissionsschutz**
- a Im Gewerbegebiet (GE) dieses Bebauungsplans sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung nur Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen die von 1 m² Grundfläche des Betriebsgrundstücks ausgehenden Lärmemissionen einen maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von
- | | |
|-------------------------|--------------|
| tags (6:00 – 22:00 Uhr) | 60 dB(A) und |
| nachts | 45 dB(A) |
- nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Gewerbegebiet
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Maximale Wandhöhe an der Traufseite (siehe Textziffer A2 a)
 - Zulässige Dachformen: Sattel-, Pult- und Flachdächer. Dachneigung 0-18°
 - Besondere Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO (siehe Textziffer A3 a)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg unversiegelt
 - Grünflächenzahl (siehe Textziffer A6 a)
 - Öffentliche 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 1 zur Entwicklung einer östlichen Randeingrünung (siehe Textziffer A6 d)
 - Öffentliche 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 2 zur Abschirmung des westlichen Baugrenzbereiches (siehe Textziffer A6 e)
 - Öffentliche Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Wasserabflussgraben)

AUSGLEICHSFLÄCHE AM FLÖSSERRIEDGRABEN (EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH)

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (siehe Textziffer B1)
- C Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Grundstücksgrenze entfallend
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Flurnummer
 - Höhenlinie
 - Grabenverrohrung

Art der Nutzung

- | Art der Nutzung | Maximale Traufhöhe |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der Nutzung | Maximale Traufhöhe |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- a Das Baubereich ist als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.
- b Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung**
- a Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude darf 6,5 bzw. 12 m (siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung) nicht überschreiten (gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Außenwand wenn diese die Dachhaut überragt). Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Silos, Kamine, Förderanlagen und Ähnliches.
- b Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- A3 Bauweise, Baukörper**
- a Die festgesetzte besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO mit der Besonderheit, dass die Gebäudefläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bis zu 100 m betragen darf.
- b Grenzen Dachflächen mit ihren Ortsgängen aneinander, so sind sie entweder in der gleichen Ebene oder mindestens um 50 cm gegeneinander versetzt anzuordnen.
- c Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche sind unzulässig.
- A4 Garagen und Nebenanlagen**
- a Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind gemäß §23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD"
M 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl+metz, Bergheinfeld
23. Februar 2004/03. Mai 2004/29. November 2004

Die Untere Naturschutzbehörde
 behält
hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 3 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist (bei Anlagen die laut Lärm- und Luftschadstoffemissionsberechnungen verbunden sind sowie bei Holzlagern und Holzspeichern).

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27. JAN 2004 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ertüchtlich am 03. MEI 2004 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. MEI 2004 bis 31. MEI 2004 öffentlich ausgelegt.**
- Gochsheim, den 23. DEZ 2004
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17. DEZ 2004 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Gochsheim, den 23. DEZ 2004
- D Der Satzungsbeschluss ist am 17. DEZ 2004 ortsüblich durch Veröffentlichung im amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde 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 bereitgehalten 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 23. DEZ 2004

