



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1a)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig
 - Zusätzliches Dachgeschoss auch als Vollgeschoss zulässig
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Satteldach/Pultdach - Dachneigung 28-48°
 - Baugrenze
 - Flächen für Garagen und Stellplätze (siehe Textziffer A 5a)
 - Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A 7a)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig/Seltenstreifen)
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkplätze
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg (teilversiegelt)
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Straßenabstands- und Ortsrandgrün (siehe Textziffer A 12c)
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Straßenverkehrsgrün

- B Hinweise**
- Vorhandene Bäume zu erhalten, Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Großkronige Bäume zu pflanzen, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Landschaftliche Hecke zu pflanzen, einreihig
 - Pflanzgebot auf den Baugrundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textziffer A 11 b)
 - Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Textziffer A 8a)
 - Bemaßung - Abstände in Metern
 - Grundstücksgrenze bestehend
 - Grundstücksgrenze entfallend
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Gebäude bestehend
 - Gebäude entfallend
 - Gebäude geplant
 - Flurnummer
- Flüßelschema der Nutzungsschablone**
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung |
|------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform u. -neigung |

TEXTTEIL:

- A Festsetzungen**
- A 1 Art der Nutzung**
- a Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Einschränkung, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig sind.
- A 2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- a Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.
- A 3 Bauweise, Baukörper**
- a Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- b Beim Zusammenbau von im Querschnitt nicht deckungsgleichen Baukörpern (z. B. Hauptgebäude mit Nebengebäuden oder Anbauten) sind diese im Grundriss mindestens 0,5 m gegeneinander zu versetzen. Zugehörige Dachflächen müssen entweder in einer Ebene liegen oder einen Versatz von mindestens 30 cm und gleiche Neigungen aufweisen.
- A 4 Dächer, Dachaufbauten**
- a Als Dachform bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 15 m² sind Satteldächer oder Pultdächer mit 28 bis 48° Dachneigung festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig. Die Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 10 m (gemessen zwischen OK-Rohfußboden und OK-Dachhaut am First) nicht überschreiten.
- b Kniestocke sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand) zulässig.
- c Dachvorsprünge am Organg dürfen maximal 25 cm, an der Traufe maximal 50 cm betragen.
- d Dachneigungen sind unzulässig.
- e Dachgauben sind in Dachflächen mit Neigungen von 38° und größer zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Zulässig sind Sattel-, Schlep-, Flach- oder Segmentdachformen. Die Gesamtsumme der Breite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugehörigen Baukörperlänge nicht überschreiten. Ihre Firsthöhen müssen mindestens 1,5 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Zum Organg ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- f Dachdeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind mit naturrotten, rotbraunen oder grauen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Bei Pultdachaufbauten (z. B. Wintergärten), Dachaufbauten und sonstigen untergeordneten Anbauten sind neben den in Abs. 1 genannten Materialien auch Glas oder Blech zulässig.
- A 5 Garagen und Nebenanlagen**
- a Garagen und Stellplätze sind immer mit mindestens 5 m, höchstens 7 m, uneingefriedetem Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zwingend auf den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten.
- Sind die für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen bereits entsprechend bebaut, können unmittelbar seitlich daran angrenzende weitere Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet und teilweise auch mit der Hauptnutzung überlagert werden. Die bauliche Verbindung der Garagen mit den Hauptgebäuden ist freigestellt.
- b Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Umfang bis zu 10 m² Grundfläche und 30 m³ Rauminhalt zulässig.
- A 6 Höhenlage der Gebäude und Baugrundstücke**
- a Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden maximal 30 cm über OK Verkehrsfläche zu liegen kommt. Maßgebend ist die Höhe der Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor den Gebäudefassaden.
- b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK Verkehrsfläche, so ist die Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und Gebäudefassade mindestens soweit aufzufüllen, dass die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden höchstens 30 cm über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.
- Über OK angrenzender Verkehrsflächen darf das Gelände nicht aufgeschüttet werden.
- c Dort wo Baugrundstücke an die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen angrenzen, ist die Höhenlage der Baugrundstücke an die natürliche Geländehöhe der Grünflächen anzupassen. Stützmauern sind unzulässig.
- Falls die natürliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.
- A 7 Grundstückszufahrten**
- a Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6 m nicht überschreiten.
- A 8 Immissionsschutz**
- a Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Grundstücken in der ersten Bauzeile an der Weyerer Straße können durch Schallemissionen der Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB (A) nachts in Abhängigkeit von der Entfernung zur Straße um bis zu 3 dB (A) überschritten werden. Die gegenüber der DIN um 4 dB (A) höher liegenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) werden eingehalten.
- Auf diesen Grundstücken sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen diese Schallemissionen dahingehend zu treffen, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (z. B. Wohnräume, Schlafräume) nicht ausschließlich zur Weyerer Straße hin orientiert werden.
- Die auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erwartenden Lärmwerte sind der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Först Consult, Würzburg vom August 2013 zu entnehmen. Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Sie kann bei der Gemeinde Gochshelm eingesehen werden.
- A 9 Fassadenfarben**
- a Gebäudefassaden und Einfriedungsmauern müssen sich in Landschaft und Umgebungsbauweise einfügen. Grelle Farben sind unzulässig; Hellbezugswerte im Sinne der DIN 5033 Teil 1 dürfen maximal 60 betragen (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).
- A 10 Einfriedungen**
- a Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- b Einfriedungen als geschlossene Flächen (ausgenommen Mauern), grelle Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind generell unzulässig.

- A 11 Werbe- und Satellitenempfangsanlagen**
- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche.
- b Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, sind sie auf der Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu montieren.
- A 12 Grünordnung**
- a Flächenversiegelungen durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. sind aus Gründen der Gewährleistung vollesonntlicher Verhältnisse sowie zum Schutz des Wassers und des Bodens im Rahmen der durch die zulässige GRZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur im geringst möglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind primär mit versickerungsfördernden Belägen wie Schotter, Schotterterrassen, Pflaster mit Rassenfugen etc. vorzunehmen.
- b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und gemäß Textziffer A 12 f dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Hausvorfächer sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zuweg benötigt werden, einzugrünen.
- c Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenabstands- und Ortsrandgrün festgesetzten Flächen sind anzubereiten, mit der Regiosaart-Mischung aus der Herkunftsregion 11 für artenreiches Exdentsgrünland einzusäen und mit einheimischen Laubgehölzen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.
- d Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt.
- Größerkronige Bäume 1. Ordnung:
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Juglans regia | Walnuss |
- Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:
- | | |
|-------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyrastris | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
- Hochstämmige regionaltypische Obelbaumarten
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Sträucher: | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Traubenholunder |
| Sambucus racemosa | Haselnuss |
| Corylus avellana | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Roter Hirtengriepel |
| Cornus sanguinea | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulgare | Schlehe |
| Prunus spinosa | Frische Traubenkirsche |
| Prunus padus | Pflaumenbüchsen |
| Euonymus europaeus | Faulbaum |
| Rhamnus frangula | Hundrose |
| Rosa canina | Kriechende Rose |
| Rosa avensis | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | |
- e Die Massierung von Nadelgehölzen, z. B. das Anlegen von Thujahecken, ist nicht zulässig.
- f Die Ausgestaltung und dauerhafte Pflege aller öffentlichen und privaten 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 festgesetzt.
- g Eingriffe in vorhandene Hecken- und Vegetationsstrukturen sind zu minimieren. Notwendige Beseitigungsmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
- A 13 Ausgleichsfläche**
- a Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Ausgleichsfläche A sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen innerhalb eines externen Teilgebietes dieses Bebauungsplans gemäß Anlage 1 und Anlage 1a der Begründung festgesetzt. Diese Anlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.
- Die Ausgleichsfläche A liegt östlich der Ortslagen von Gochshelm und Weyer und beinhaltet eine Fläche des Grundstücks Fl-Nr. 512 der Gemarkung Weyer. Ihre Flächengröße beträgt 2.474 m².
- Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche, gleichzeitlich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt. Auf der Fläche sind Wildobstbäume, Hoohtamm, Zvw., o. B., StU: 10-12 cm, StH: 1,80-2,00 m, zu pflanzen und weitere Biotop prägende Strukturen wie Totholz- und Lesesteinhaufen gemäß Anlage 1a anzulegen. Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit einer Regiosaart-Mischung aus der Herkunftsregion 11 zur Entwicklung einer Salbei-Glatthaferwiese als Bratsaat mit 3-5 g/m² einzusäen. Für alle Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- b Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans „Rechts der Weyerer Straße – Teil II“ der Gemeinde Gochshelm zugeordnet. Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl-Nr. 580, 581, 581/1 (Graben), 582, 583 und 584, jeweils teilweise. Alle Grundstücke Gemarkung Gochshelm.
- c Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen, Einsaaten, Gestaltung mit Totholz- und Lesesteinhaufen) sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller auf der Ausgleichsfläche A zu ergreifenden Maßnahmen ist in der Vegetationszeit Anfang Juni ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochshelm mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung der ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.
- d Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.
- B Hinweise**
- B 1 Oberflächenwasserabfluss**
- a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte auf den Baugrundstücken z. B. in Zisternen zwischen gespeichert und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) verwendet, überschüssiges Wasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.

- Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- B 2 Anzahl erforderlicher Stellplätze**
- a Für in die Stellplatzsatzung der Gemeinde aufgenommene Baugebiete gilt regelmäßig, dass bei Ein- und Zweifamilienhäusern für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze zwingend herzustellen sind, für Wohneinheiten bis 55 m² jeweils 1 Stellplatz.
- B 3 Besondere Maßnahmen an Gebäuden**
- a Falls festgestellt wird, dass Grund- oder Schichtenwasser im Bereich eines Bauvorhabens auftritt, sollte die Ausbildung des Kellerschosses als wasserdichte Wanne geprüft werden.
- B 4 Immissionen**
- a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.
- B 5 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- B 6 Eintrag ins Ökoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale.) zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12. März 2013 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 22. März 2013 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Mai 2015 bis 08. Juni 2015 öffentlich ausgelegt.
- Gochshelm, den 21. Aug. 2015
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30. Juni 2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gochshelm, den 21. Aug. 2015
- D Der Satzungsbeschluss ist am 21. Aug. 2015 ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochshelm während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten 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).
- Gochshelm, den 21. Aug. 2015

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

Bebauungsplan "RECHTS DER WEYERER STRASSE – TEIL II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans „RECHTS DER WEYERER STRASSE“ und 1. Änderung des Bebauungsplans „KRUMME LÄNGE“
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl ortplanung, Bergheimfeld
23. September 2014/23. Februar 2015/15. Juni 2015