



Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

1. Zeichenerklärung

1.1 Für die Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

II Max. Anzahl der Vollgeschosse der Gewerbebauten
 1+D Erd- und ausbaufähiges Dachgeschoß der freistehenden Wohngebäude
 SD Satteldach

20°-30° Dachneigung für gewerbliche Bauten
 35°-45° Dachneigung für Wohnbauten

o.8 Grundflächenzahl

(16) Geschößflächenzahl

GÜZ o.2 Grünflächenzahl

Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine 2-reihige Baumhecke. Der Grünstreifen kann entlang der Hauptstraße durch eine Zufahrt in angemessener Breite unterbrochen werden.

Pflanzgebot für standortgerechte Bäume 1. Ordnung. Pro 2.000 m² Grundstücksfläche sind zwei Laubbäume, Größe: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16/18, zu pflanzen oder aus dem vorhandenen Bestand (Nadelbäume werden nicht anerkannt) zu erhalten. Mögliche Baumarten siehe Pflanzenauswahl.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2. Für die Hinweise

Vorh. Wohngebäude

Besteh. Grundstücksgrenzen

Vorh. Nebengebäude

Flurstücksnummern

1.2.1 Der Einbau wassersparender Armaturen wird empfohlen.

1.2.2 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder Geruchsbelästigungen geltend gemacht werden.

1.2.3 Nur solche Betriebe dürfen angesiedelt werden, von denen keine schädlichen Emissionen auf die Autobahn ausgehen.

1.2.4 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen wird gemäß Bekanntmachung des StMJ und StMELF vom 27.03.1985 hingewiesen.

1.2.5 Die Zulässigkeit der Betriebe im Gewerbegebiet richtet sich auch nach dem Schutzgrad für das benachbarte Dorfgebiet im Westen. Die Zulässigkeit und ggf. Beschränkungen der Betriebe werden im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO.

2.2 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ist gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässig. Der Einbau von Wohnungen im Betriebsgebäude ist nur dann zulässig, wenn dadurch 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Die Dachneigung der freistehenden Wohngebäude hat 35° - 45° zu betragen. Die Dachform ist als Satteldach auszuführen.

2.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Die gewerblichen Bauten sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° - 30° zu errichten.

2.5 Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird mit 6,00 m festgesetzt. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.

2.6 Die Verwendung von Kunststoffplatten ist im Interesse des Landschaftsbildes generell untersagt.

2.7 Für sämtliche Dacheindeckungen wird mit Rücksicht auf die umliegende Landschaft die ziegelrote Farbe festgelegt.

2.8 Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen darf 1,50 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Einfriedungen aus Maschendraht sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

2.9 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

2.10 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und von Quellaustritten sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

2.11 Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

2.12 FLÄCHENBEFESTIGUNG
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auszurichten (z.B. Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen).

2.13 Die Zufahrt zum Betriebsgelände hat verbindlich von der Hauptstraße zu erfolgen.

2.14 Aus straßenbaulichen Gründen sind sowohl die gepl. PKW-Garage als auch das Wohnhaus im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, in unmittelbarer Nähe der Hauptstraße zu errichten.

2.15 Evtl. Vollgeschosse in den Dachgeschossen der freistehenden Wohngebäude bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.16 Um den Orientierungswert von nachts 55 dB (A) einzuhalten, ist es erforderlich, daß Schlafräume nicht nur über Fenster an der Ostseite belüftet werden können.

2.17 Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die von Verkehrsteilnehmern auf der BAB A 70 eingesehen werden.

2.18 Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet wird.

2.19 Es darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser zur Autobahn hin abgeleitet werden.

3. GRÜNGESTALTERISCHE AUSSAGEN

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind aus der vorgegebenen Grünordnung zu entwickeln und die Materialauswahl für die Freiflächen ist funktional differenziert auszuwählen, wobei primär versickerungsfreundliche Beläge zu benutzen sind.

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Auswahl aus der Artenzusammenstellung des EICHENHAINBUCHENWALDES

1. Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- gem. Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Populus tremula	- Zitterpappel
Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix caprea	- Salweide

3. Straucharten (unter 10 m Höhe):

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokaltypische Obstbaumarten in Hochstammqualität zulässig, z.B. Boskop, Roter Trierer Weinapfel, Kirsche, Walnuß etc. Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

Das im Anhang zur Begründung enthaltene Pflanzschema für die Ortsrandeingerührung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 21. März 1994 bis 22. April 1994 im Rathaus in Gochsheim öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, 15. Mai 1995

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Gochsheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. April 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Gochsheim, 15. Mai 1995

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 20.10.1995
 LANDRATSAMT
 I. A.
 Hahn
 Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. Oktober 1995 durch Veröffentlichung im amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 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 (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gochsheim, 25.10.1995

1. V.
 2. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN
 "GEWERBEGEBIET - WEYER"
 GT. WEYER M. 1:1000

OERLENBACH, 16.11.1991/HA
 ÜBERARBEITET, 29.04.1992
 ÜBERARBEITET, 22.02.1994
 ÜBERARBEITET, 31.05.1994

BAUERSCHE ARCHITECTEN
 ARCHITEKT
 BY AK
 43 104
 DEUTSCHER ARCHITECT
 schichtstruktur
 michael pettinella + partner
 712 oerlenbach bergstraße 5
 telefon 097.25 / 825