



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
- Vorhabenbereich
- Baugrenze
- GRZ = 0,8** Grundflächenzahl = 0,8 (Höchstgrenze)

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB.

- R1** Östliche Randeingrünung. Private 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 (siehe Textziffer A 2 a)
- R2** Nördliche Randeingrünung. Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (siehe Textziffer A 2 b)
- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Erhaltungsgelände für vorhandene Sträucher - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Randböschung)
- A** Ausgleichsfläche. Private 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 (siehe Textziffer A 2 c)

- Bäume zu pflanzen, standortgebunden. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- Wildobstbäume, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU. 10 - 12 cm, StH. 1,80 - 2,00 m (SP = Speierling, Sorbus domestica, BI = Wildbirne, Pyrus pyraeaster, WA = Walnuss, Juglans regia, KI = Wildkirsche, Prunus avia, ME = Schwedische Mehlbeere, Sorbus intermedia).

(Sp, Bi, Wa, Ki, Me)

Bu Säulen-Hainbuchen, Carpinus betulus "Fastigiata", Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU. 10 - 12 cm.

Landschaftliche Hecke zu pflanzen, einreihig, mit Sträuchern nach Textziffer A 2 f. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Landschaftliche Hecke zu pflanzen, 4-5-reihig, nach dem Pflanzschema A der Anlage 2 der Begründung. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Straßenbegrenzungslinie

W Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg (unversiegelt)

GE Gewerbegebiet gemäß Textziffer A 1a des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" - Bestand

GE Gewerbegebiet gemäß Textziffer A 1a des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" - Neuplanung

A Aufhebungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" der der Gemeinde Gochsheim

• 10 • Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 10 m)

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäude bestehend
- Baugrenze aufgehoben
- Flurnummer

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- a Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus
 - VEP Teil 1 Lageplan – 1:1000 – 11.02.2019
 - VEP Teil 2 Baubeschreibung/Begründung – 11.02.2019 mit Beiblatt „Neubau von Park- und Ausstellungsflächen – Übersicht KONZEPT mit vorh. Höhen – 1:500 – 11.02.2019“
 ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- b Im Vorhabenbereich sind nur Stellplätze für Personenkraftwagen einschließlich ihrer Zufahrten zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie, wie auch sonstige Bodenversiegelungen, nicht zulässig.
- c Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen allgemein festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

- a Auf der privaten östlichen Randeingrünungsfläche R1 ist eine wirksame landschaftliche Eingrünung in Form einer 4-5-reihigen landschaftlichen Strauchhecke mit eingestreuten Heistern gemäß dem Pflanzschema A (Anlage 2 der Begründung) anzupflanzen. Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit einer Regioaatgut-Mischung aus der Herkunftsregion 11 zur Entwicklung einer Kräuterwiese als Breitsaat mit 3-5 g/m² einzusäen. Die Grundstückseinfriedung ist nach innen zum Vorhabenbereich hin zurückzusetzen.
- b Auf der privaten nördlichen Randeingrünungsfläche R2 sind eine 1-reihige landschaftliche Strauchhecke mit Sträuchern der Liste nach Textziffer A 2 f sowie schmalkronige Bäume gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung anzupflanzen. Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit einer Regioaatgut-Mischung aus der Herkunftsregion 11 zur Entwicklung einer Kräuterwiese als Breitsaat mit 3-5 g/m² einzusäen. Die Grundstückseinfriedung ist nach innen zum Vorhabenbereich hin zurückzusetzen.
- c Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ sowie seiner 1. Änderung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Ausgleichsfläche A sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt. Sie beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 8442 (Weg) sowie jeweils teilweise die Grundstücke Fl.-Nrn. 8443 und 8456/1 der Gemarkung Gochsheim. Entlang der Westseite der Fläche ist eine wirksame landschaftliche Eingrünung in Form einer 4-5-reihigen landschaftlichen Strauchhecke mit eingestreuten Heistern gemäß dem Pflanzschema A (Anlage 2 der Begründung) und auf der östlichen Restfläche eine Wildobstbaumreihe gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung anzupflanzen. Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit einer Regioaatgut-Mischung aus der Herkunftsregion 11 zur Entwicklung einer Kräuterwiese als Breitsaat mit 3-5 g/m² einzusäen. Die Grundstückseinfriedung ist nach innen zum Vorhabenbereich hin zurückzusetzen. Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Gochsheim sowie seiner 1. Änderung zugeordnet. Eingriffsgrundstücke des ursprünglichen Bebauungsplans sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 8338, 8364/1 und 8456/1 sowie jeweils teilweise die Grundstücke Fl.-Nrn. 8437/2, 8441 und 8442, Eingriffsgrundstücke der 1. Änderung die Grundstücke Fl.-Nrn. 8364, 8440 und 8441/1 jeweils teilweise. Alle Grundstücke Gemarkung Gochsheim.

- d Die in den Textziffern A 2a und A 2c bezeichnete Anlage 2 der Begründung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- e Die Kräuterwiesensäume der in den Textziffern A 2a, A 2b und A 2c festgesetzten Hecken sowie die Kräuterwiese unter der Wildobstbaumreihe der Ausgleichsfläche A sind mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni, zu mähen. Das Mahdgut ist sofort zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
- f Liste für standortgerechte heimische Straucharten. Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60 – 100 cm. Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrilliger Weißdorn
Comus sanguinea	Roter Hartnagel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

- g Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) hinsichtlich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Tierarten, werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen festgesetzt:

- Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).
- Bodenarbeiten auf Gehölz freien Flächen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (diese reicht von Mitte März bis Ende Juli) auszuführen. Falls Bodenarbeiten im vorgenannten Brutzeitraum durchgeführt werden sollen, ist durch eine qualifizierte Fachkraft gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Arbeiten keine Bodenbrüter vorhanden sind.

- h Alle festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen (Anpflanzungen und Einsaaten) sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Inanspruchnahme der Eingriffsgrundstücke dieser 1. Änderung durch Baumaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Sie sind 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.

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Pflanz-, Erhaltungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist in der Vegetationszeit Anfang Juni ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung der ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

A 3 Sonstiges

- a Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ gelten, soweit nichts anderes festgesetzt ist, weiterhin die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ sowie die unverbindlichen Hinweise in der ursprünglichen Fassung.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

B 1 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)

- a Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere
 - müssen Beleuchtungsanlagen (z.B. Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Lichtbänder, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 und der Anschlussstelle sowie anderen öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.
 - dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrgefährdenden Emissionen ausgehen.
 - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 und der Anschlussstelle sowie anderen öffentlichen Straßen ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

C Hinweise

C 1 Baueingabeunterlagen

- a Zur Beurteilung der Baueingabeunterlagen durch Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde ist auch die Vorlage von Pflanzplänen für die festgesetzten Randeingrünungen R1 und R2 sowie für die Ausgleichsfläche A erforderlich.

C 2 Bodendenkmalpflege

- a Auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

C 3 Landwirtschaft

- a Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann eine zeitweilige Staubbewehrung bzw. Immissionsbelastung durch das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht ausgeschlossen werden.

C 4 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 Bebauungsplanes 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 17. März 2017 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 17. März 2017 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. März 2021 bis 10. Mai 2021 öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, den 25. JAN. 2021

1. Bürgermeister
Manuel Kneuer
Erster Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20. Okt. 2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 25. JAN. 2021

1. Bürgermeister
Manuel Kneuer
Erster Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 22. JAN. 2021

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 Gochsheim 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).

Gochsheim, den 25. JAN. 2021

1. Bürgermeister
Manuel Kneuer
Erster Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "GEWERBEGEBIET NORD" – vorhabenbezogener Bebauungsplan
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl ortspannung**, Bergrehnfeld
15. März 2017 / 25. Juni 2018 / 11. Februar 2019