



1 ZEICHNERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Straßenverkehrsfläche (geplante Westumgehungsstraße) mit Breite der Bankette, des Geh- und Radweges, des Pflanzstreifens, der Entwässerungsmulde und der Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Straßenverkehrsfläche (geplante Westumgehungsstraße) mit Breite der Bankette, der Fahrbahn, des Pflanzstreifens und des Gehweges (Straße - A). Der Pflanzstreifen darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und des Pflanzstreifens (Straße - B, Weg - C). Der Pflanzstreifen darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Straßenverkehrsfläche (Fußweg) mit Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Straßenverkehrsfläche (Wirtschaftsweg) mit Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie — Baugrenze
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)
- II-D max. Zahl der Vollgeschosse (gilt nur für Wohngebäude)
- FD/SD/PD Flachdach / Satteldach / Pultdach
- 0°-30° (GE) Dachneigung für gewerblich genutzte Gebäude bzw. für kombiniert genutzte Gewerbe-/Wohngebäude
- 40°-50° (WO) Dachneigung für eigenständige Wohngebäude
- 0,7 Grundflächenzahl (GFZ) (B) Geschäftflächenzahl (GFZ)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- ANBAUFREIE ZONE gem. Art. 23 (1) BayStrWG, Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Westumgehungsstraße mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Vorhandene Fernwasserleitung
- Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straßenoberkante hinausragen, freizuhalten und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. so weit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrWG)
- Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- GUZ 0,3 Grünflächenzahl
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. straßenbegleitende Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Pflanzgebot für großkronige Laubbäume I. Ordnung gem. Ziff. 3.6.2, Bindung nach etwaigen Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Offentl. Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Baum-Strauchhecken gem. Ziff. 3.6.1 mit Standort- und Flächenbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Privates Pflanzgebot für großkronige Laubbäume I. und II. Ordnung gem. 3.6.1 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 0,30  
0,20  
0,10  
0,05  
0,02  
0,01  
0,005  
0,002  
0,001  
Privates Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Strauchhecken gem. Ziff. 3.6.1 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- vorhandene Bäume (Obstbäume), die soweit sie nicht in den Bereich der Baugruben fallen, zu erhalten sind
- vorhandene Hecke, die soweit sie nicht in den Bereich der Baugruben fallen, zu erhalten ist

1.3 Für die Hinweise

- Immissionsort
- Vorhandene Gebäude □ vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- 1529 Flurstücksnummern — Bestehende Grundstücksgrenzen
- BAU-KM 1-283 Baukilometer der geplanten Westumgehungsstraße

1.3.1

Bei Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

- 1.3.2 Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, dass die Ver- und Entsorgungslösungen in der Weise frassiert werden, dass sie nicht im Bereich der standortgebundenen Großbäume zu liegen kommen.
- 1.3.3 Entlang der Bahlinie Kitzingen - Schweinfurt Hbf sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die ein Betreten bzw. Befahren von Bahngelände ausschließen (z.B. turm- und torlose Einfriedungen)
- 1.4 Wasserwirtschaftliche Hinweise
- 1.4.1 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürftuben empfohlen.
- 1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellerhöhe unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellerhöhen mit wasserdichten Wänden auszubilden. Bei Ableitung von Wasser, das durch obaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschlappen), ist ein Leichflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation empfohlen.
- 1.4.3 Den Bauwilligen wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und der Einbau von Wasserkreislauflösungen empfohlen.
- 1.4.4 Rückhaltung von gefassten Niederschlagswasser  
Durch die zu erwartende Versiegelung der Flächen wird die Grundwasserneubildung vermindert sowie der Oberflächenwasserabfluss verschärft. Dagegen werden folgende Maßnahmen empfohlen:  
- Es sollte möglichst wenig Fläche befestigt werden. Zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sollten versickerungsfördernde Beläge gewählt werden.  
- Überschüssiges Dach- und nicht belastetes Oberflächenwasser sollte über Sickerschächte, Versickerungsmulden, Rigolen usw. langsam dem Bodenerwasserhaushalt wieder zugeführt werden.  
- Wasser sollte auf den Grundstücken durch Rückhaltmaßnahmen (Zisternen, Sickerschächte) aufgefangen bzw. zurückgehalten und genutzt werden.  
- Die Entwässerung von Wegen, Zufahrten, Stellplätze etc. sollte breitflächig in angrenzenden Grünflächen erfolgen.  
- Regenwasser sollte von der Regenwasserkanalisation zurückgehalten und behandelt werden. (Zurückhalten von absetzbaren Stoffen und Schmutzstoffen)  
- Dächer sollten begrünt werden.  
- Die oberste, versickerungsfähige Bodenzone sollte während der Bauphase geschützt werden.
- 1.4.5 Als Rückhaltung können feste Behälter (aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, Gräben, offene Erdbecken, Wasserflächen, Rigolen (= Sickerschächte) verwendet werden. Nur die Notüberläufe dieser Rückhalte- und Sickerschächte angeschlossen werden. Die Regenwasserkanäle sind angeschlossen werden.
- 1.4.6 Für die Regenrückhaltung sind gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke möglich.
- 1.4.7 Das aufgespeicherte Oberflächenwasser sollte zur Bewässerung von Grünanlagen oder zu anderen Brauchwasserzwecken (z.B. Waschen von Kraftfahrzeugen oder Geräten, verwendet werden. Eine häusliche Nutzung, z.B. zur Toilettenspülung, ist bei Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwasserzweig) zulässig.

1.5 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.5.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Eine häusliche Nutzung, z.B. zur Toilettenspülung, ist bei Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwasserzweig) zulässig.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauVVO
- 2.2 Die max. Grundfläche der gewerblich genutzten Gebäuden wird mit max. 1000 qm festgesetzt. Eine Anordnung von je max. 1000 qm großen Hallen ist zulässig, wenn die Einzelbaukörper architektonisch gegliedert bzw. voneinander abgesetzt sind. Die max. Wandlänge wird mit 50 m festgesetzt.
- 2.3 Die max. Höhe der Abgrabungen und Auffüllungen wird mit 1,50 m festgesetzt.
- 2.4 Die Grundstücksgrenzen entlang der geplanten Westumgehungsstraße sind mit tur- und torlosen Einfriedungen auszustatten, sodass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Die Grundstücksgrenzen entlang der klassifizierten Straße (ST 2772) mit tur- und torlosen Einfriedungen zu versehen, sodass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
- 2.5 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.
- 2.6 Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird, wie im Plan dargestellt, auf 10,00 m über OK natürliches Gelände festgesetzt. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.
- 2.7 Für die Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO maßgebend, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 2.8 Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiräume wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. hat sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Randsperre, Schotterterrassen, Rasengittersteine) auszurichten.
- 2.9 Die max. Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird mit 2 WE je Betrieb festgesetzt.
- 2.10 Evtl. sich im Dachgeschoss von geplanten Wohngebäuden ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.11 Für eigenständige Wohngebäude wird festgesetzt, dass konstruktive Widerlager eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten dürfen.
- 2.12 Für die künftigen Baukörper wird eine Firsthöhenbegrenzung von max. 14,00 m über natürliches Gelände festgesetzt.
- 2.13 Für Baukörper mit geneigten Dachflächen wird eine rote Dachendeckung vorgeschrieben. Evtl. Flachdächer sind zu begrünen.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.1 Pflanzenauswahl Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat für die Pflanzgebiete aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des reinen Labkraut-Eichen-Hambuchenwaldes zu erfolgen. Für Bepflanzungen sollen Pflanzen gem. Ziff. 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3 und 3.6.4 verwendet werden. Auf Privatgrundstücken sind Laubgehölze zu verwenden. Neben den standortthe-mischen Laubgehölzen können lokaltypische, robuste Obstbaumarten verwendet werden.

- 3.2 Pflanzenqualität und Größe Die Qualität und Größe der Holzbohlen muß den Gehölzbestimmungen für Baumschul-pflanzen entsprechen. Die nachfolgenden angegebenen Größen sind Mindestangaben
- 3.2.1 Gehölzpflanzungen im öffentl. und privaten Grün (Solitär)
- Baum I. und II. Ordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang (STU) 14-16 cm Solitär 3 x verpflanzt Höhe 200 - 250 cm oder gleichwertig
- Baum II. Ordnung: Hochstamm STU ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm
- Obstgehölze: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm
- Walnußbäume: Strauch 2 x verpflanzt ab 4 Triebe Höhe 60-100 cm
- 3.2.2 Heckenpflanzungen auf öffentl. Grünflächen und privaten Baugrundstücken
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm / Stammhöhe 3 x verpfl. STU 14 - 16 cm Heister 2 x verpfl., Höhe 150-250 cm Strauch 2 x verpfl. ab 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- Baum- und Strauchhecke: 8% Baumannteil (6% Heister, 2% Hochstämme) 92% Strauchanteil (Straucher) Pflanzdichte: Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen 120 cm, d.h. auf 100 qm mind. 3 Heister, 2 Hochstämme und 65 Straucher
- Strauchhecke: 3% Baumannteil (2% Heister, 1% Hochstämme) 97% Strauchanteil (Straucher) Pflanzdichte: wie unter Baum-Strauchhecken beschrieben, d.h. auf 100 qm mind. 1 Heister, 1 Hochstamm und 68 Straucher

- 3.3 Anpflanzungen im öffentlichen Grün
- 3.3.1 Entlang der geplanten Westumgehungsstraße, der Erschließungsstraßen A und B sowie des Weges C sind in den vorgesehenen 3,0 m breiten Pflanzstreifen großkronige Laubbäume I. Ordnung gem. der Pflanzliste Ziff. 3.6.2 zu pflanzen. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung (z.B. Hochbord), die Bäume vor Stammbeschädigungen (z.B. Baumschutzbügel) zu schützen. Der Unterwuchs der Bäume ist mit Stauden und Laubgehölzen zu bepflanzen oder als Wiesentreifen anzulegen. Die Grünstreifen sind von unterirdischen Ver- und Entsorgungslösungen freizuhalten. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leucht-schutzmaßnahmen zu treffen.
- 3.3.2 Baugeliebteingrünung Entlang der südlichen, der östlichen und der westlichen Baugeliebteingrenze sind mind. 3-5-reihige Baum- und Strauchhecken zu Ziff. 3.2 anzulegen. Es sind standort-gerechte landschaftstypische Gehölze mit zu pflanzen. Die zwischen den Heck-reihen angelegten Wiesentreifen unterliegen einer extensiven Pflege. Die Mahd erfolgt zweimal pro Jahr, aber frühestens ab dem 1. Juli. Das Mahgut ist zu entfernen.
- 3.4 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
- 3.4.1 Grünflächenzahl Die festgesetzte Grünflächenzahl (GUZ=0,3) gibt an, dass mind. 30% der Grund-stücksflächen offengrün anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.
- 3.4.2 Innenur Grünung des Baugeliebtes Je Grundstück sind mind. 19% der Grundstücksfläche mit landschaftsgerechten Heckenpflanzungen gem. Ziff. 3.2 zu bepflanzen. Je 2500 qm Grundstücksfläche sind mind. 3 Laubbäume I. Ordnung und 1 Laubbäum II. Ordnung gem. Ziff. 3.6.1 zu pflanzen. Die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung entspricht der Pflanzung von 2 Most-obsthochstämmen, die eines Laubbaumes II. Ordnung eines Mostobsthochstammes. Die Pflanzung eines Walnußbaumes wird als Pflanzung eines Laubbaumes I. Ord-nung angerechnet. Entlang der Grenzen zu den Erschließungsstraßen ist auf mind. 50% der Grund-stücksfrontlänge eine mind. 2-reihige Strauchhecke gem. Ziff. 3.2 auf einem mind. 3 m breiten Grünstreifen anzulegen.
- 3.5 Vollzugsfrist Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugeliebte-erschließung, spätestens eine Vegetationsperiode danach auszuführen. Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Be-zugsfertigkeit zu vollziehen. Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und Anpflanzungen im Baugelieb sind anhand qualifizierter Freiflächenentwicklungspläne bei der Bauangeabe nachzu-weisen. Die fachliche Bauangeabe ist durch eine in dieser Sparte fachlich qua-lifizierte Person, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekt zu erstellen.
- 3.6 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten Die Liste standortgerechter Gehölzarten stellen eine Auswahl bzw. Empfehlung dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.
- 3.6.1 Auswahl aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Reinen Labkraut-Eichen-Hambuchenwaldes (Galo-Carpinetum typicum)

- 3.6.2 Auswahlliste an Baumarten für das Straßenbegleitgrün
  - Acer plananodes
  - Acer pseudoplatanus
  - Fraxinus excelsior
  - Quercus robur
  - Tilia cordata
- 3.6.3 Auswahlliste für Ranker, Selbsterleuchtende und windende Pflanzen
  - Lonicera henryi
  - Hedera helix
  - Rosa di. spec.
  - Parthenocissus quinquefolia
  - Parthenocissus vitacea
  - Clematis montana
  - Lonicera caprifolia
  - Polygonum aurti-
  - Schlingkletterer
- 3.6.4 Auswahlliste robuster, heimischer Obstgehölze
  - Apfel-Sortiment
  - Gute Graue, Katzenkopf, Mollschuß, Oberösterreichische Weinbirne, Gelb-moster, Schweizer Wasserbirne, Gelleritscher Birne
  - Birnen-Sortiment
  - Fränkische Hauswirtschaft
  - Zwischensorten-Sortiment
  - Fränkische Hauswirtschaft
  - Walnuß-Sortiment
  - Walnuß Samling
- 3.7 Bodenschutzmaßnahmen Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz vor Erosion zwin-genzubegrünen.
- 3.8 Stellplätze, Lagerflächen und Wege Für jeweils 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist mind. ein Laubbäum I. Ordnung gem. Ziff. 3.6.2 zu pflanzen, wobei für den Wurzelraum jedes Baumes mind. 5 qm von Versiegelung frei zu halten sind. Die Bäume werden auf die in Ziff. 3.4 festgesetzten Bepflanzungen angerechnet.
- 3.9 Dach- und Fassadenbegrünung Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Maueröffnung aufweisen, sind pro angelegte 10 m mit einer Kletterpflanze oder der in Ziff. 3.7.3 ge-nannten Pflanzen zu begrünen.

Die untere Immissionschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungs-verfahren zu beauftragten ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung wurde gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 13.09.2000 bis 13.09.2000 im Rathaus in Gochshiem öffentlich ausgestellt.  
Gochshiem, 13. Sep. 2000

M. ...  
1 Bürgermeister

Die Gemeinde Gochshiem hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8. Juni 2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als 5. a t z u n g beschlossen.  
Gochshiem, 13. Sep. 2008

M. ...  
1 Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Atzmann II" der Gemeinde Gochshiem wurde mit Beschluß des Landratsamtes Schweinfurt vom 07.11.2000 Nr. 6-3 - 610/2/4 - 9/1 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 4 Nr. 2 BauGB genehmigt.  
Schweinfurt, 07.11.2000  
Landratsamt Schweinfurt  
I.A.

H. ...  
Oberregierungsrat

Die Erteilung der Genehmigung ist am 17. Nov. 2000 durch Veröffentlichung im amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde Gochshiem ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Gochshiem während der allge-menen 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).  
Gochshiem, 27. Nov. 2000

M. ...  
1 Bürgermeister

**GEMEINDE GOCHSHEIM**  
**LANDKREIS SCHWEINFURT**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"ATZMANN II"**  
**MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG**  
**IN GOCHSHEIM M. 1:1000**

GERLENBACH, 24.11.1999  
UBERARBEITET, 14.03.2000  
UBERARBEITET, 06.06.2000

DER ARCHITECT  
ARCHITEKTURBÜRO  
PETERLIN & PARTNER GbR  
SCHWABENSTRASSE 10  
D-97438 SCHWEINFURT  
TELEFON (09361) 202-1000  
FAX (09361) 202-1001