



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - max. Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
 - Satteldach 40°-50° Dachneigung
 - Grundflächenzahl 0.4 Geschosflächenzahl
 - Umgrenzung der Flächen für Garagen (Standort zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Hauptfirstrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Öffentl. Gemeinbedarfsfläche - Freifläche für den Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume, mit etwaiger Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Pflanzschema A (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Vorschlag für die geplante Gebäudestellung von Hauptgebäuden
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 555 Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien

- 1.3.1 Der Einbau von Spülkästen (mit Spartasten) und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.2 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff, etc.) aufzufangen.
- 1.3.3 Bei der Nutzung von Oberflächenwasser im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter wird eine Mindestgröße von 2,2 cbm pro 100 qm versiegelte Fläche empfohlen.
- 1.3.4 Hinsichtlich der Taubenhaltung auf dem südlich des im Planungsbereich am südwestlichsten gelegenen Grundstückes muss im Bereich des Bebauungsplanes mit Lärm- und Geruchsbelästigungen gerechnet werden.
- 1.3.5 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden aufsteigen kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die geplanten Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellendecke nicht höher als 0,30 m über Oberkante Straße (gemessen in der Gebäudelfluht senkrecht zur Straße) liegt.
- 2.4 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.5 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit 0 bis 30 cm festgesetzt.
- 2.6 Auf den geplanten Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,5 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Gaube(n) muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirstrichtung liegen.
- 2.7 Zwerggiebel sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerggiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang darf nicht kleiner als 3,50 m sein. Die Firsthöhe der Zwerggiebels muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.8 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel oder Befondachsteine zugelassen.
- 2.9 Die konstruktiven Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von der OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.10 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken herzustellen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.11 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.12 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf und offenporig zu befestigen ist.
- 2.13 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.14 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.15 Für straßenseitige Einfriedungen werden fränkische Holzstaketenzäune vorgeschrieben (s. Anhang I der Begründung).
- 2.16 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird je Gebäude mit max. 2 WE festgesetzt.
- 2.17 Mit Inkrafttreten dieser BPPänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nord" für den vorliegenden Teilgeltungsbereich außer Kraft.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
 - 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
 - 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im Pflanzschema A angegeben. Das in der Begründung enthaltene Pflanzschema A (Anhang III) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Heckenpflanzungen je 100 qm		
2 Großgehölze II. Ordnung	Höhe 250 - 300 cm	(Ziff. 4.1)
3 x v. STU. 12 - 14 cm		
6 Heister I. und II. Ordnung	Höhe 175 - 200 cm	(Ziff. 4.1 u. 4.2)
2 x v.		
Leichte Sträucher	Höhe 70 - 90 cm	(Ziff. 4.3)
1 x v.		
Mindestgrößen für Baumpflanzungen		
Hochstamm		
3 x v. STU 16 - 18 cm		(Ziff. 4.1 u. 4.2)
Größe der Obstgehölze		
Hochstamm		
2 x v. STU 8 - 10 cm		(Ziff. 4.4)

- 3.1.4 Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin errichteten Größe verlangt werden.

- 3.1.5 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen auszurichten.

- 3.1.6 Vollzugsfrist Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme (Einzug in das Wohngebäude) zu vollziehen.

3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die Grünflächen

- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der privaten Baugrundstücke sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzuzüchten. Die zur Bedienung der Grundstücke erforderlichen befestigten Teilflächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.) sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich

- 3.3.1 Als Kompensation des mit der Erschließung des Baugebietes einhergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sind mind. 20% der Grundstücksfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bestücken.
- 3.3.2 Auf den privaten Grundstücken sind je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. und II. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.

3.4 Schutzmaßnahmen

- 3.4.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG bzw. von den Kabeltrassen der Überlandwerk Unterfranken AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bzw. für die Kabeltrassen der Überlandwerk Unterfranken AG erforderlich.
- 3.5 Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahme
- 3.5.1 Die notwendige Kompensationsmaßnahme wird im Landschaftsschutzgebiet "Weihener Berghäide mit Altwasser" auf den gemeindeeigenen Hangwiesen (Fl.Nr. 319, 320, 321, 328 und 397) in Form der Pflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen durchgeführt.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- 4.1 Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
 - Baumarten I. Ordnung
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Betula pendula - Birke
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Baumarten II. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche

- 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Crataegus oxyacantha - Zweifelhüftiger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Rosa canina - Hundrose
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Salix caprea - Salweide

- 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

Obstsortenliste

- ÄPFEL
 - Berner Rosenapfel, Bienheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Findenwerder, Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzäpfeln, Goldäpfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterrambur.

- BIRNEN
 - Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Phillipsbirne, Schweizer Wasserbirne

- SONSTIGE OBSTARTEN
 - Fränkische Hauszweitschge - Walnuß
 - Juglans regia - Vogelkirsche
 - Prunus avium - Spierling
 - Sorbus domestica

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2001 die 42. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23. MEZ 2002 öffentlich bekannt gemacht.
Gochsheim, 29. Nov. 2002

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. MEZ 2002 wurde einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. FEB. 2002 bis 08. MEZ 2002 öffentlich ausgelegt.
Gochsheim, 29. Nov. 2002

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. FEB. 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 23. APR. 2002 bis 08. JUNI 2001 beteiligt.
Gochsheim, 29. Nov. 2002

Die Gemeinde Gochsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02. APR. 2002 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04. APR. 2002 als Satzung beschlossen.
Gochsheim, 29. Nov. 2002

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 06. DEZ. 2002 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. 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. Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden.
Gochsheim, 20. DEZ. 2002

GEMEINDE GOCHSHEIM
LANDKREIS SCHWEINFURT
42. AENDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NORD"
MIT INTEGR. GRUENORDNUNG
IN GOCHSHEIM M. 1:1000

ERLENBACH, 5. FEBRUAR 2001
ÜBERARBEITET, 3. JULI 2001
ÜBERARBEITET, 20. NOVEMBER 2001
ÜBERARBEITET, 9. APRIL 2000

