ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WAb – Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1a)
- 0,35 – Grundflächenzahl
- (0,6) – Geschossflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig
- +D – Zusätzliches Dachgeschoss auch als Vollgeschoss zulässig
- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- SD/PD 28-48° – 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/Seitenstreifen)
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Parkplätze
- F – Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg (teilversiegelt)
- Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Straßenabstands- und Ortsrandgrün (siehe Textziffer A 12c)
- V – Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Straßenverkehrsgrün
- 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)
- S – Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Textziffer A 8a)
- Bemaßung - Abstände in Metern

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze entfallend
- Grundstücksgrenze geplant
- Gebäude bestehend
- Gebäude entfallend
- Gebäude geplant
- 1769 – Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Art der Nutzung

a Das Baugebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Einschränkung, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig sind.

A2 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 deckungsgleicher Baukörper (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 m^2 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 Kniestöcke 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 Ortgang dürfen maximal 25 cm, an der Traufe maximal 50 cm betragen.

d Dacheinschnitte 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- Schlepp- 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 Ortgang ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

f Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind mit naturroten, rotbraunen oder grauen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

Bei Pultdachanbauten (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 angrenzend weitere Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet und wahlweise 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 m^2 Grundfläche und 30 m^3 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 Verkehrslärmschutzverordnung (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. Föst Consult, Würzburg vom August 2013 zu entnehmen. Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Sie kann bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.

A 9 Fassadenfarben

a Gebäudefassaden und Einfriedungsmauern müssen sich in Landschaft und Umgebungsbebauung 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 wohngesunder kleinklimatischer 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 versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. vorzunehmen.

b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m^2 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 Hausvorflächen 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 umzubrechen, mit der Regiosaatgut-Mischung aus der Herkunftsregion 11 für artenreiches Extensivgrünland 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:

Großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss

Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hochstämmige regionaltypische Obstbaumsorten

Sträucher:

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
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

e Die Massierung von Nadelgehölzen, z.B. das Anlegen von Thujahecken, ist nicht zulässig.

f Die Entwicklung 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 Teilgeltungsbereichs 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 Gochsheim und Weyer und beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl-Nr. 512 der Gemarkung Weyer. Ihre Flächengröße beträgt 2.474 m^2.

Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt. Auf der Fläche sind Wildobstbäume, Hochstamm, 2xv., o. B., StU: 10-12 cm, StH: 1,80-2,00 m, zu pflanzen und weitere Biotop prägende Strukturen wie Todholz- und Lesesteinhaufen gemäß Anlage 1a anzulegen. Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit einer Regiosaatgut-Mischung aus der Herkunftsregion 11 zur Entwicklung einer Salbei-Glatthaferwiese als Breitsaat mit 3-5 g/m^2 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 Gochsheim zugeordnet. Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 580, 581, 581/1 (Graben), 582, 583 und 584, jeweils teilweise. Alle Grundstücke Gemarkung Gochsheim.

c Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen, Einsaaten, Gestaltung mit Todholz- 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 Gochsheim 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 m^3 Speichervolumen pro 100 m^2 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 Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in die Kanalisation einzuleiten. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

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 m^2 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 Kellergeschosses 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 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.

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 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 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.

Gochsheim, den 21. Aug. 2015 — 1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30. Juni 2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den 21. Aug. 2015 — 1. Bürgermeister

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 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 21. Aug. 2015 — 1. Bürgermeister

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 ortsplanung**, Bergrheinfeld
23. September 2014/23. Februar 2015/15. Juni 2015

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS 14481