



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
  - Vorhabenbereich neu
  - Überplanter bestehender Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nordwest V" der Gemeinde Gochsheim
  - Baugrenze
  - GRZ = 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (Höchstgrenze)
  - GFZ = 1,0 Geschossflächenzahl = 1,0 (Höchstgrenze)
  - GÜZ = 0,2 Grünflächenzahl (siehe Textziffer A 1d)
  - Straßenbegrenzungslinie
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- A1 Ausgleichsfläche A1 (siehe Textziffer A 2a)
  - A2 Ausgleichsfläche A2 (siehe Textziffer A 2b)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflegeweg)
- PH
  - Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 5 m)
- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
  - Gebäude bestehend
  - Baugrenze aufgehoben
  - Flurnummer

- TEXTTEIL:**
- A Festsetzungen**
- A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
- a Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 29. 11. 2022 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- b Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete.
- c Im Bereich des VEP sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{pA}$  nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten.  
*Die maßgeblichen Emissionskontingente tags und nachts sind bis zum nächsten Verfahrensschritt nach mit der unteren Immissionschutzbehörde abzusimmen.*
- Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf die festgesetzte Geräuschkontingentierung ist die Einhaltung der Kontingente nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691: 2008-12, Abschnitt 5.
- d Für den Vorhabenbereich ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,2 festgesetzt. Die GÜZ gibt an, welcher Anteil der im Vorhabenbereich liegenden Grundstücksfläche offengrün bzw. grünordentlich zu gestalten ist.
- e Für die Farbgestaltung der Gebäudefassaden und Dachflächen dürfen keine grellen oder hellen Farbtöne verwendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).
- f Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) ist unter Verwendung von insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten oder gleichartig, die ausschließlich nach unten strahlen, herzustellen. Durch entsprechende Lampenpositionierung ist sicherzustellen, dass die Flächen außerhalb des Betriebsgeländes bzw. vor den Einfriedungen im Norden, Westen und Süden nicht ausgeleuchtet werden.
- g Vogelkollisionen im Bereich von Fenstern und sonstigen spiegelnden Glaselementen sind z. B. durch Vermeidung von Spiegelfeffekten durch Einsatz vogelfreundlicher Glasscheiben in Form von „Vogelstutzglas“, (transparenter) Silhouetten, Jalousien etc. zu verhindern. Einzelne Vorschläge dazu unter [www.vogelstutz.info](http://www.vogelstutz.info) oder [www.vogelstutz.de](http://www.vogelstutz.de).
- h 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**
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**
- a Die private Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans und beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 7629 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 7694 und 7620 bis 7628. Ihre Größe beträgt 4.040 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine wirksame landschaftliche Eingrünung des Vorhabens anzulegen und zu unterhalten (*Gestaltungsplanung mit Pflegekonzept bis zum nächsten Verfahrensschritt vorsehen*). Entfriedungen sind auf die innere Flächenbegrenzung zum Logistikgebäude hin zurückzusetzen.

- b Die private Ausgleichsfläche A2 liegt nur einige Meter südlich des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans auf dem Grundstück Fl.-Nr. 6572 innerhalb eines bereits bestehenden Komplexes mehrerer Ausgleichsflächen. Ihre Größe beträgt 4.071 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzulegen und zu pflegen (*Gestaltungsplanung mit Pflegekonzept bis zum nächsten Verfahrensschritt vorsehen*).
- c Es sind noch weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans (*die zum nächsten Verfahrensschritt festzusetzen*). Ihre Größe muss insgesamt einer Fläche von 9.121 m<sup>2</sup> unter Zugrundelegung einer vollständigen Aufwertungsstufe entsprechen. Die Flächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzulegen und zu pflegen (*Gestaltungsplanung mit Pflegekonzept bis zum nächsten Verfahrensschritt vorsehen*).
- d Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingriffsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest V“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsflächen bestehen aus dem Grundstück Fl.-Nr. 7573 sowie jeweils teilweise aus den Grundstücken Fl.-Nm. 7604 und 7620 bis 7628 der Gemarkung Gochsheim.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen**
- e Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Lebensraum der nach Roter Liste Bayern gefährdeten Art der Feldlerche abzuwenden, wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche einschließlich darauf zu ergreifender Maßnahmen festgesetzt. CEF-Maßnahmen sind durchzuführen bevor der Eingriff erfolgt.
- Die Fläche liegt ca. 1,2 km südlich der Eingriffsfläche in der Flur „Hetzberg“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 6252 der Gemarkung Gochsheim; ihre Größe beträgt 5.000 m<sup>2</sup>. Sie überlagert teilweise eine bereits im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nordwest V“ festgesetzte Ausgleichsfläche und ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde so anzulegen, dass durch die Maßnahme der durch den Eingriff zerstörte Lebensraum der Feldlerche ersetzt werden kann.
- A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz**
- a Für alle Anpflanzungen ist autochthone Pflanzung standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubbäume ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
- |                              |                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Großkronige Bäume 1. Ordnung | Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 16-18 cm |
| Acer platanoides             | Spitzahorn                                                    |
| Acer pseudoplatanus          | Bergahorn                                                     |
| Fraxinus excelsior           | Eiche                                                         |
| Quercus robur                | Stieleiche                                                    |
| Quercus petraea              | Traubeneiche                                                  |
| Tilia cordata                | Mittelspflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 14-16 cm |
| Acer campestre               | Feldahorn                                                     |
| Carpinus betulus             | Hainbuche                                                     |
| Sorbus aucuparia             | Eberesche (Vogelbeere)                                        |
| Sorbus intermedia            | Schwedische Mehlbeere                                         |
| Populus nigra italica        | Pyramiden-Pappel                                              |
- Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 10-12 cm
- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| Sorbus domestica  | Speierling   |
| Sorbus torminalis | Stäbchere    |
| Juglans regia     | Walnuss      |
| Prunus avium      | Vogelkirsche |
| Prunus prunella   | Waldkirche   |
| Malus sylvestris  | Hotzpfefel   |

- Regenatypische Obstbaumsorten:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 8-10 cm
- |                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Straucher:           | Mindestpflanzqualität: verschult, 60-100 cm |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder                          |
| Sambucus racemosa    | Traubenholunder                             |
| Cornus avellana      | Kornelkirsche                               |
| Cornus monspeliensis | Engelharter Weißdorn                        |
| Cornus sanguinea     | Roter Hetsberg                              |
| Lonicera xylosteum   | Rote Heckenrösche                           |
| Ligustrum vulgare    | Gemeiner Liguster                           |
| Prunus spinosa       | Schlehe                                     |
| Prunus padus         | Feld- Traubeneiche                          |
| Quercus robur        | Stieleiche                                  |
| Rhamnus frangula     | Faulbaum                                    |
| Rosa canina          | Hundsrose                                   |
| Rosa eversliana      | Kriechende Rose                             |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball                         |
| Rhamnus cathartica   | Kreuzdorn                                   |
- b Die Entwicklung und ökotypische Pflege aller 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.
- c Für den Vorhabenbereich werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1.1. V. m. Abs. 5 BNatSchG folgende Kontakt vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
- Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Äckern, Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn
    - zuvor (außerhalb des Schutzraums zwischen 1. März und 30. September) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z. B. durch kurzes Abmählen oder Schwarzbrache – der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten – bzw. wenn
    - durch eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel, etc.) durch eine Fachkraft (z. B. Biologe, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.
- d Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme der Eingriffsgrundstücke durch Baumaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind 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 Maßnahmen ist in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni dies auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.
- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)**
- B 1 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)**
- a Bauliche Anlagen sind 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, Hofraumbelichtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 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 sowie anderen öffentlichen Straßen ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- C Hinweise**
- C 1 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften**
- a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
- C 2 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art 3 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 Immissionschutz**
- a Im Hinblick auf die gemäß Textziffer A 1c (letzter Absatz) festgesetzte Nachweiseinbringung über die Einhaltung der Emissionskontingente bei Neuerichtung und Änderung von Bauwerken und Nutzungen wird dringend empfohlen fachliche Unterstützung durch ein diesbezüglich qualifiziertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen und die Erstellung entsprechender Nachweise mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.
- C 4 Eintrag ins Okoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Okoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 52, Hans-Högn-Str. 12, 85030 Hof/Saale) zu melden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.**
- Gochsheim, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Gochsheim, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- D Der Satzungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- GEMEINDE GOCHSHEIM**
- GEMEINDETEIL GOCHSHEIM**
- Bebauungsplan "NORDWEST VII" mit 1. Änderung des Bebauungsplans „NORDWEST V“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000
- Bearbeitet durch: peichl ortspannung, Bergheimfeld  
29. November 2022