



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

A. Planzeichen als Festsetzungen

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GEWERBEGEBIET NACH § 8 DER BAUVVO
- BAUGRENZE
- GEPLANTES GEBÄUDE
- ABWASSERKANAL
- WASSERLEITUNG
- STROMLEITUNG
- BAUWERKE (Bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
- TELEKOMMUNIKATIONSKABEL
- GR Z GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTWERTE N. §17 BAUVVO) = 0,8
- B M Z BAUMASSENZAHL (HÖCHSTWERTE N. §17 BAUVVO) = 9,0
- OFFENE BAUWEISE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE ÜBER NATÜRLICHEM GELÄNDE = 10 m
- MAX. ZULÄSSIGE WANDHOHE ÜBER NATÜRLICHEM GELÄNDE = 8,5 m
- ZUR ERHALTUNG DER FESTGESETZTEN WANDHOHE SIND AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN BIS 0,80 m HÖHE ZULÄSSIG
- MASSANGABEN IN METERN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKNUMMERN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ZUFAHRTSBEREICH
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN Geplant / Bestand
- FLÄCHE FÜR REGENWASSERRÜCKHALT
- KRAUTSAUM - ANSAAT KRÄUTERWIESE
- STELLPLATZFLÄCHEN FÜR PKW

- KOMPENSATIONSMASSNAHMEN:**
- BAUMPFLANZUNGEN - GEBIETSEIGENE GEHÖLZE
 - PFLANZBINDUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN: Anpflanzung von Bäumen auf Privatflächen mit Standortbindung und Bindung der Stückzahl. Zu verwendende Baumarten nach Artenauswahlliste.
Bäume 1. Ordnung (Großbaum):
Artenauswahl 1: Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Bäume 2.-3. Ordnung (Mittelgroßer und kleiner Baum)
Pflanzgröße: mind. verpflanzte Höster ab 6 cm STU, 150 - 200 cm oder Hochstämmen 2cv., o.B. STU 1,7-8 cm
 - Artenauswahl 2: Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Wild-Äpfel)
Prunus avium (Wild-Kirsche)
Prunus domestica (Zwetsche)
Pyrus communis (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eibersche)
Sorbus domestica (Speierling)
 - HECKENPFLANZUNG - GEBIETSEIGENE GEHÖLZE
 - PFLANZBINDUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN: Anpflanzung von Hecken (5- bis 8-reihig) unter Verwendung von Sträuchern (Mind. Pflanzgröße: leichte Sträucher, 2-3 Triebe, 70-90 cm Pflanzabstand: 1 St. je 1,50m²)
 - Artenauswahl 3: Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Krausdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix fragilis (Bruch-Weide)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- UMGRENZUNG KOMPENSATIONSFLÄCHE K-1 (MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT)

- Hinweise**
- BAUM- UND GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES = ZU ERHALTEN
 - FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLUR-NUMMERN
 - VORFLUTER - GRABEN BESTAND

B. Festsetzungen in Textfassung

DACHFORM: Satteldach, Flachdach, Pultdach
 DACHNEIGUNG (DN): 0 - 30 Grad
 DACHEINDECKUNG: aus rotem, rotbraunem, grauem, oder schwarzem Material.
 GARAGEN: sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.
 ABSTANDSFLÄCHEN: für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung aus der BayBO, in der jeweils gültigen Fassung, für anwendbar festgesetzt.
 ENFRIEDUNG: Die max. Höhe der Einfriedung wird auf 2,00 m, gemessen ab OK natürlichem Gelände entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt.
 IMMISSIONSSCHUTZ: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
 Emissionskontingente tags und nachts in dB:
 LEK, tags: 60
 LEK, nachts: 50
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 ZUR NACHTZEIT (22.00 BIS 7.00 UHR) ist lediglich der Betrieb der Heizanlage zulässig. Lieferverkehr und sonstige Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände sind zur Nachtzeit NICHT zulässig.
 GRÜNDORNRUNG: Die Grundordnung ist in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.
 Die Ermittlung des Eingriffes in die Natur und Landschaft und die Ermittlung der Kompensation ist in der Begründung zur Grundordnung bilanziert (s. § 19 BauGB).
 Für die Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im beiliegendem "Umweltbericht" als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.
 Grundordnung § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 BauGB:
 Schutz des Bodens:
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegründung zu schützen.
 Bestehender Vegetationsbestand:
 Der an das Baugebiet angrenzende Vegetationsbestand, insbesondere die Reihe Obstgehölze entlang der Ostseite zwischen Grundstück 719 und dem vorhandenen Graben ist dauerhaft vor Eingriffen (Ablagerungen, Rodung) zu schützen.
 Pflanzgebiet für die privaten Flächen:
 Es sind mindestens die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen mit Standortbindung durchzuführen. Artenauswahl lt. Liste der zeichnerischen Festsetzungen. Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 Am Rand des Baugebietes sind aus Gründen des Landschaftsbildes Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis, Picea, u.a.) nicht zulässig.
 Anlage der Kompensationsmaßnahme K-1:
 Entsprechend § 18 und § 19 BNatSchG ist der in der Begründung ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt über die Anlage und Entwicklung von 5- bis 8-reihigen Hecken mit Baumpflanzungen und Ansaat eines Krausbaumes mit Wildkräutern aus gebietseigenem Anbau. Die Kompensationsmaßnahme ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Heckenpflanzung innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist durch geeignete Auswahl der Pflanzen und ggf. durch fachliche Pflegemaßnahmen dauerhaft auf eine max. Höhe von 2,50m zu halten.
 Anmerkung: Darüber hinausgehender Kompensationsbedarf wird durch Eintragung in das Ökoko-Konto der Gemeinde Gössenheim "Kommunale Schutzwaldfläche - Ringelbachschlucht" ausgeglichen. In nichtöffentlicher Sitzung vom 17.10.13 hat der Gemeinderat dieses Vorgehen beschlossen.
 Die Bepflanzung muss 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.
 Sonstige privaten Grünflächen sind mit Wiesen (Ansaat von Landschaftsrasen) und mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 Entwässerung/Abwasser:
 Zur Entwässerung und Abfluss der Oberflächenwässer wird ein Graben und Rückhaltebecken mit vorgeschaltetem Sedimentationsbecken hergestellt. Die Gestaltung erfolgt naturnah durch - grasbewachsene Gräben
 - wechselfeuchtes Sedimentationsbecken
 - Regenschaltbecken als natürliche Teichanlage mit Schilffreinigungszone
 Sonstige Abwässer und Grauwasser werden über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz entsorgt. Der Anschluss an das Kanal erfolgt über das Flurstück Nr. 702/2 (Fa. Syreco) und ist durch ein eingetragenes Leitungsrecht gesichert.
 Flächenbefestigung:
 Bei der Bebauung und Gestaltung der privaten Freizeite ist die Versiegelungsgrad möglichst zu beschränken. Das bedeutet, dass die Parkflächen und Wege für die fußläufige Nutzung mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

D. Hinweise in Textfassung

1. Bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Schloss Seehof, 96117 Mammendorf-Samberg, und an die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Main-Spessart in Karlstadt zu melden.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.
 2. Die Kompensationsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern zuzuleiten.
 3. Für die gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen. Sie erfolgt über die Einleitung in den Vorfluter auf der Flur-Nr. 735.
 4. Bei der Kellerauslösung und einer eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Handdruckwasser und Schichtwasserzutritte zu treffen
- Rechtsgrundlage:
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
 2. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
 3. Bauutzungsverordnung (BauVO) in der zuletzt gültigen Fassung
 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009
 6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. April 2011

Vorhabenträger:

NAHWÄRME GÖSSENHEIM e.G.
 BÄCKERGASSE 20
 97780 GÖSSENHEIM

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Gössenheim hat in seiner Sitzung vom 11.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2013 hat in der Zeit vom 09.12.2013 bis 09.01.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2013 hat in der Zeit vom 09.12.2013 bis 09.01.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Gössenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2014 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

....., den

(Gemeinde) (Siegel)

..... (Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Gemeinde) (Siegel)

..... (Bürgermeister)

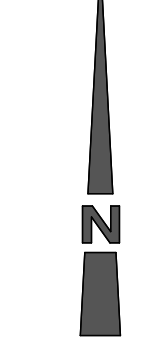
GÖSSENHEIM

LANDKREIS MAIN-SPESSART

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"NAHWÄRMEZENTRALE AM HÜGELIN"
Grundstück: Fl. Nr. 719

M 1:500



Entwurf vom 28. November 2013,
 zuletzt geändert am 06. Februar 2014

LAND-plan
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN + STADTPLANER
 AM LINSBERG 9
 97797 WARTMANNROTH OT: Windheim
 T: 09732-780002
 F: 09732-780003
 buero@landundplan.de, www.landundplan.de

architekturbüro kraus
 marktplatz 10 97737 gemünden
 tel 09351-604494-0 fax -44
 architektur@arminkraus.de

Gez.: FN / MD
 06.02.2014
 LAND-plan: si