TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässiges Maß baulicher Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)
Grundflächenzahl lt. § 19 BauNVO: 0,8
Geschossflächenzahl lt. § 20 BauNVO: 1,6

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

1.4.2 Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 15,0 m² und eine maximale Wandhöhe von 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Verkehrsfläche
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig. Das Baugebiet ist in mindestens 6 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße geschlossen (ohne Tor und Tür) einzufrieden.

1.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 und 16 BauGB)

1.6.1 Leitungen
Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

1.6.2 Müll
Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

1.7 Überschwemmungsgebiet Bronnwasengraben
Im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen keine Aufschüttungen und das Aufstellen von Zäunen erfolgen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform und Eindeckung
Es sind Flach-, Walm-, Satteln- oder Sheddächer zulässig. Die Dacheindeckung richtet sich nach der Dachform.

2.1.2 Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 0° bis 30° festgesetzt.

2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1 m über bzw. 1 m unter die natürliche Geländeoberkante sind zulässig.

2.3 Einfriedungen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Zäune u. Einfriedungen, sowie geschlossene Hecken nicht höher als 2,50 m von OK Straße gemessen errichtet werden. Mauern, Sockel und Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.4 Grundstücksgrenzen
Die im Plan eingetragene Parzellierung ist nicht rechtsverbindlich.

3. Lärmschutz
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	ca. 11.599,0 m²	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 2	ca. 11.732,2 m²	58 dB(A)	43 dB(A)
TF 3	ca. 19.600,1 m²	58 dB(A)	43 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht ($L_{EK,Zus}$)

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 4395625,2 Y: 5448291,8 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)	Zusatzkontingent [in dB(A)] Tag (6-22 Uhr)	Zusatzkontingent [in dB(A)] Nacht (22-6 Uhr)
A	85,4° / 121,5°	0	0
B	121,5° / 147,2°	1	1
C	147,2° / 171,7°	4	4
D	291,1° / 315,5°	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus,i}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3, Satz (1) der BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.

Die Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist durch Vorlage eines Lärmschutzgutachtens, das den Bauantrag beizufügen ist, nachzuweisen.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flurstück	Maßnahmenziel	Maßnahme
Flurnummer 948/1 Gemarkung Königshofen	Lebensraum für die Feldlerche	Anlage Ackerbrache Der Brachestreifen wird alle 2 bis 5 Jahre umgebrochen. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.

4.1.1 Ausgleichsmaßnahme Feldlerche

Zur Kompensation der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Eingriffe in Feldlerchenreviere wird folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche festgesetzt:

CEF-Maßnahme Feldlerche

4.1.2 Ökokontomaßnahmen
Als Ausgleich für die Eingriffe werden folgende Maßnahmenflächen vom Ökokonto des Markts Bechhofen abgebucht:

Flurstück	Maßnahmenziel	Größe	Abbuchung real
Flurnummer 521 Gemarkung Großenried	Feldgehölze, Gebüsche mit einzelnen Bäumen, Entwicklung artenreicher Kraut- und Staudenflur und Extensivgrünland	14961 m²	14961 m²
Flurnummer 849/1 Gemarkung Königshofen	Feldgehölz mit Laubbaumhain	833 m²	347 m²
Flurnummer 447 Gemarkung Mörlach	Mageres, artenreiches Extensivgrünland (feucht bis nass) mit Feuchtmulden, Bachaufweitung	1900 m² (davon 950 anrechenbar)	950 m²

4.1.3 Bauzeitenregelung Vögel
Als Vorkehrung für den Natur- und Landschaftsschutz sind Rodungs- und Baumfällarbeiten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, durchzuführen. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist durch Vergrämungsmaßnahmen dafür zu stellen, dass das Baufeld nicht zwischenzeitlich als Brutplatz genutzt wird. Ausnahmen davon sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.1.4 Minimierung des Eingriffs und Abgrenzung des Baufelds im Bereich der Querung des geschützten Grabenbiotops
Das geschützte Biotop auf Flur-Nummer 1093 ist mit einem Rohrdurchlass mit einem Mindestdurchmesser von 120 cm oder einem Brückenbauwerk zu queren. Der Rohrdurchlass wird zu ca. 25-30 % in die natürliche Sohle eingebunden, so dass sich im Rohr natürliches Sohlsubstrat ablagern kann.
Das Baufeld im Bereich der Grabenquerung wird auf den unbedingt erforderlichen Bereich begrenzt. Während der Bauzeit wird das Baufeld mit einem Zaun zum nicht in Anspruch genommenen, geschützten Grabenbiotop abgesichert.

4.1.5 Freiflächengestaltungsplan
Einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Grünflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten. **Öffentliche Grünfläche Hecke im Osten des Plangebiets (Pflanzgebot)**
Im Osten des Plangebiets wird eine mindestens vierreihige Hecke mit Sträuchern und Bäumen 2. Größe gepflanzt (siehe Liste geeigneter Gehölze unter Hinweisen). Es ist Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Mindestqualität für die Bäume sind Hochstämme 2 x v., SU 10-12 cm. Für die Sträucher ist die Mindestqualität leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm bzw. leichte Heister, Höhe 80-100 cm.

4.1.6 Öffentliche Grünfläche Baumreihe an der Zufahrtsstraße (Pflanzgebot)
An der Zufahrtsstraße sind standortgerechte, heimische Baumarten anzupflanzen, die für den Straßenraum geeignet sind (siehe Liste geeigneter Gehölze unter Hinweisen). Als Mindestqualität sind Hochstämme 3xv, SU 12-14 cm zu verwenden.

4.1.7 Öffentliche Grünflächen an Regenrückhalteeinrichtungen
In Teilbereichen der Regenrückhalteteiche (mindestens 50 %) im Norden des Pfangebiets werden flache Ufer (flacher 1:3) mit Großseggenriedern, Röhrichten und Hochstaudenfluren entwickelt. Um die Regenrückhalteeinrichtungen im Norden und Süden wird mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland durch Ansaat von gebietseigenem Saatgut und durch mäßig extensive Pflege angelegt.

5.0 HINWEISE

5.1 Flachdach- und Fassadenbegrünung
Es wird auf die Möglichkeit der Flachdach-und Fassadenbegrünung (Wiederverdunstung von Regenwasser, Verbesserung des Kleinklimas, Bessere Gebäudeisolation) hingewiesen.

5.2 Entwässerung
Die Versiegelung von Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und anderen stofflich nicht belasteten Flächen sollte möglichst vermieden werden.
Es wird empfohlen: das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen, bzw. zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zu sammeln. Die Zisternen sollten ein Mindestvolumen von 30 l pro m2 Dachfläche haben. Überschussmengen können, soweit es der Untergrund erlaubt, auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen, oder durch einen Überlauf an den Vorfluter zum geplanten Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

5.3 Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde in der Stadt Feuchtwangen bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

5.4 Immissionen / Emissionen
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermittlung der BauVorV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:1989-11 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
Die in dies Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten beim Markt Bechhofen, Martin-Luther-Platz 1, Zimmer xx (zu empfehlen dort, wo der B-Plan zur Einsicht ausliegt) an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Gelungsbereich der Änderung und 2. Erweiterung
Gelungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
II Vollgeschoße als Höchstgrenze
0,8 Grundflächenzahl 1,6 Geschossflächenzahl
Baugrenze
öffentliche Verkehrsfläche
Gehweg
öffentliche Grünfläche
anzupflanzender Baum / Gehölz
Flächen für die Wasserwirtschaft
Bezugspunkt mit Sektorlinien
Teilfläche und Zusatzkontingent
Emissionskontingente je Teilfläche: Tag/Nacht nach DIN 45691:2006-12
bestehende Flurstücksgrenzen
bestehende Flurstücksnummern
bestehende Bebauung
Bauverbotszone (Bereich Staatsstraße : 20 m)
Höhenlinien best. Gelände
RRT (Regenrückhalteteich)
Überschwemmungsgebiet Bronnwasengraben (HQ 100)
Grundstücksgrenze
Nutzungsschablone

Erweiterung GE Bechhofen	
Gewerbegebiet	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
GE Grundflächenzahl	II Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Dachneigung
max. sichtbarer Gebäudehöhe	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Bechhofen hat in der Sitzung vom 27.07.2016 die Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Bechhofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2017 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 18.01.2017 hat in der Zeit vom 13.02.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2017 hat in der Zeit vom 13.02.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017 bis 08.10.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017 bis 06.10.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2017 bis 08.01.2018 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2017 bis 08.01.2018 öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt Bechhofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.01.2018 die Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Bechhofen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2018 als Satzung beschlossen.

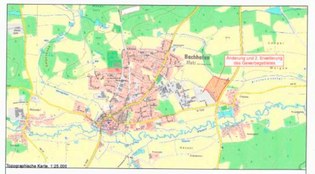
Markt Bechhofen, den 17.01.2018

1. Bürgermeister, Helmut Schnotz

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.03.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Bechhofen, den 13.03.2018

1. Bürgermeister, Helmut Schnotz



Topographische Karte 1:25.000

Markt Bechhofen a.d. Heide
Landkreis Ansbach

Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Bechhofen" mit integriertem Grünordnungsplan

-Entwurf-

Planteil - Maßstab 1:1.000

Grünordnung

BAADER KONZEPT
Zum Schießwasen 7
91710 Gunzenhausen
Tel. 09831/6193-0

2016/735-Plan-PL7

Ingenieurbüro Willi Heller
Schwarzach 20, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9363, Fax: 09825/9366-55
Internet: www.ib-willi-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Abwasserbeseitigung
Vermessungsingenieure

27.07.2016 / 18.01.2017 / 16.08.2017 / 08.11.2017 / 17.01.2018

GURU®