

Der Markt Bechhofen erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2. Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.05.2004 (10.11.2022) (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2018 (GVB. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (19.02.2022) (GVB. Seite 704) folgende

Satzung
für den Bebauungsplan des Marktes Bechhofen "Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße"
§1 (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Planungsabschnitt Markted Jahne, Pfladbach ausgegliedert. Der Planungsabschnitt wird zusammen mit diesem Text als Bebauungsplan betrachtet.
(2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Plan.
§2 (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichwohl treten alle früheren satzungsrechtlichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.

Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen
LEGENDE:

NUTZUNGSCHARLONE	
Beispiel:	Bedeutung:
Einzelhandel	Art der baulichen Nutzung
a I	Bauweise
0,8	Zahl der Vollgeschosse
FD/PO	Grundflächenzahl (GRZ)
0 - 8°	Dachform
GH 8,00 m	Dachneigung
zulaufende Verkaufsfächen	Gebäudehöhe max. Wandrahne max.
	zulaufende Verkaufsfächen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
SO	Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse für Sondergebiet als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse für Mischgebiet als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl SO
0,6	Grundflächenzahl MI

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRUNDEN	
a / o	abwärtige Bauweise für SO / offene Bauweise für MI
GH 8,00 m	Bauweise
GH 8,00 m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze, über der Freigabehöhe (FFB)

4. VERKEHRSFLÄCHEN	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
öffentlicher Geh- / Radwegfläche	öffentlicher Geh- / Radwegfläche
Verkehrsgrün	Verkehrsgrün
Sichtfeld, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist	Sichtfeld, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Sichtfeld für Geh- und Radweg, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist	Sichtfeld für Geh- und Radweg, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Fußwege, überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Multicarrieren	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Fußwege, überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Multicarrieren

5. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN	
unterirdische Entwässerungseinrichtungen	unterirdische Entwässerungseinrichtungen

6. FLÄCHEN + MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT	
Planungsgebiet für Einzelbauweise - pfg 1	Planungsgebiet für Einzelbauweise - pfg 1
Flächen mit Planungsgebiet - pfg 2 / pfg 3	Flächen mit Planungsgebiet - pfg 2 / pfg 3
ROB Unterhaltfläche	ROB Unterhaltfläche

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERSCHLUSSES
(§ 9 (1) Nr. 14, 16 + Nr. 20 BauNVO)

8. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN
best. Grundstücksgrößen
best. Grundstücksgrößen
geplante Grundstücksgrößen
Besondere Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Anbauzone für Stellplätze 12 m von Straßeneck
Bauverbotszone 20 m von Straßeneck
Kataster Bezirk
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

11. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

12. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

13. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

14. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

15. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

16. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Flachdach, Pultdach
her mit einem Neigungswinkel von 0° - 8° (Art. 81 (1) BauGB)

2. Ausgeschiedene Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzungen)
Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende, an sich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen:
- 2.1 Tankstellen-Waschstation (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 2.2 Garteneinbauten (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

3. Schutz des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes (WA)
Die Festsetzungen unter Punkt 1 und 2 dienen insbesondere auch dem Schutz des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes vor zusätzlichen Emissionen und Störungen.
Die städtebauliche Erfordernisse dieser Einschränkungen ergibt sich aus der Notwendigkeit, Nutzungsaktivitäten an der Gebietsgrenze durch eine stärker wohnorientierte Ausrichtung des Planungsgebietes MI zu minimieren.
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 und 19 BauNVO)
Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt.
Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Freigabehöhe bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

2. Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Die Erdgeschossbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planschreibes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NNH.
Die EFH darf max. 50 cm davon abweichen.
Mischgebiet:
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäudefläche. Bei geneigten Gelände kann alternativ die arithmetische Mittel der Geländeoberfläche in der Umgebung herangezogen werden. Die maximale Höhe beträgt 8,00 m bis zur Oberkante der Dachfläche bzw. der Höhe.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)
Sondergebiet:
Entsprechend des Planschreibes in der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **abwärtige Bauweise**. Gebäude bis max. 95,00 m Länge sind zulässig.
Mischgebiet:
Entsprechend des Planschreibes in der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **offene Bauweise**.
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)
Sondergebiet:
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer, Warenwagen, Stellplätze, haushaltsnahe Anlagen, E-Ladestationen und Multicarrieren zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

Sondergebiet / Mischgebiet:
Für die Nutzungen sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung - GarStellV der Markt Bechhofen bzw. die Garagenstellplatzverordnung (GarStellV) der BauNVO vorseht.
Es sind mind. 2 behinderungsfähige Stellplätze zu SO anzulegen.
5. Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind und deren Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Stellplätze
- Fahrgassen
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigung für die Sicherheit des Verkehrs (wie z. B. Blendwirkungen) zu erwarten sind, sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
- Werbeanlagen, Fahrradständer, Warenwagen, E-Ladestationen und Multicarrieren
Werbeanlagen sind im Bauvertrag detailliert darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen.
6. Grundstückszufahrten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Das Gebiet wird über zwei Zufahrten an der Gunzenhausener Straße erschlossen. Zur Erschließung des Mischgebietes wird der, sich aus dem Wohngebiet anschließende Wirtschaftsweg, teilweise auf eine Breite von ca. 5,50 m ausgebaut.
Der Verkehrsmittel wird über die ST 2220 erschlossen.
7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem an die bestehende Kanalisation.
Niederschlagswasser
Gemäß § 9 (2) WVG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.
Wer weisen können darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberflächennahes Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Baugrenzen der WVG-Wasserversorgungsgebietes überschritten werden.
Zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse und der Versickerung des Regenwassers werden eine extensive Begrünung der Dachflächen und Versickerungsfähigkeit (siehe Punkt 1) der Dachflächen möglichst geringe Befestigung der Freiflächen ist zu achten. Bodenversickerungen sind nur in der Umgebung zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei in Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzunehmen ist.
Das anstehende Regenwasser ist, sofern technisch möglich, vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Nachweise sind zu erbringen.
Der geotechnische Bericht zur Versickerung des Untergrundes ist Anlage 1 und Bestandteil der Begründung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
SO Sondergebiet Einzelhandel
§ 1 Abs. 3 BauNVO
MI Mischgebiet
nach § 6 BauNVO, nicht zulässig und Vergünstigungen.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 und 19 BauNVO)
Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf ein Vollgeschosse beschränkt.
Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Freigabehöhe bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
Verkehrsflächen
öffentlicher Geh- / Radwegfläche
Verkehrsgrün
Sichtfeld, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Sichtfeld für Geh- und Radweg, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Fußwege, überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Multicarrieren

5. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)
unterirdische Entwässerungseinrichtungen

6. FLÄCHEN + MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO)
Planungsgebiet für Einzelbauweise - pfg 1
Flächen mit Planungsgebiet - pfg 2 / pfg 3
ROB Unterhaltfläche

1. Ausgeschiedene Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO (Allgemein zulässige Nutzungen)
Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende an sich allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- 1.1 Läden im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, auch wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- 1.2 Schenk- und Speiseverköstigungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- 1.3 Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
mit Ausnahme der folgenden Nutzungen, welche allgemein zulässig sind:
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Fitnessstudios, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktiken o.ä.)

10. Immissionsschutz
Verfahrensgesuche
I. Aufgrund der Verkehrslagebelastung durch die Gunzenhausener Straße (St 2020) sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes die Erhaltung und wesentliche Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Außenwänden zu vermeiden.
II. Innerhalb des Mischgebietes ist der Einbau von schalltechnischen Fensteranhebungen für Schall- und Kinderzimmer vorzuziehen, bei denen aufgrund der Verkehrslage eine nächtliche Verkehrslagebelastung von 49 dBA in den zum Lärm notwendigen Fenstern überschritten wird. Die nächtliche Beurteilungswert ist der in der Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sind die zum Lärm notwendigen Fenster von Schall- und Kinderzimmer nicht an strahlungsintensiven Nordfassaden mit der höchsten Geräuschbelastung zu situieren.

2. Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Die Erdgeschossbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planschreibes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NNH.
Die EFH darf max. 50 cm davon abweichen.
Mischgebiet:
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäudefläche. Bei geneigten Gelände kann alternativ die arithmetische Mittel der Geländeoberfläche in der Umgebung herangezogen werden. Die maximale Höhe beträgt 8,00 m bis zur Oberkante der Dachfläche bzw. der Höhe.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)
Sondergebiet:
Entsprechend des Planschreibes in der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **abwärtige Bauweise**. Gebäude bis max. 95,00 m Länge sind zulässig.
Mischgebiet:
Entsprechend des Planschreibes in der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **offene Bauweise**.
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)
Sondergebiet:
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer, Warenwagen, Stellplätze, haushaltsnahe Anlagen, E-Ladestationen und Multicarrieren zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

Sondergebiet / Mischgebiet:
Für die Nutzungen sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung - GarStellV der Markt Bechhofen bzw. die Garagenstellplatzverordnung (GarStellV) der BauNVO vorseht.
Es sind mind. 2 behinderungsfähige Stellplätze zu SO anzulegen.
5. Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind und deren Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Stellplätze
- Fahrgassen
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigung für die Sicherheit des Verkehrs (wie z. B. Blendwirkungen) zu erwarten sind, sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
- Werbeanlagen, Fahrradständer, Warenwagen, E-Ladestationen und Multicarrieren
Werbeanlagen sind im Bauvertrag detailliert darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen.
6. Grundstückszufahrten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Das Gebiet wird über zwei Zufahrten an der Gunzenhausener Straße erschlossen. Zur Erschließung des Mischgebietes wird der, sich aus dem Wohngebiet anschließende Wirtschaftsweg, teilweise auf eine Breite von ca. 5,50 m ausgebaut.
Der Verkehrsmittel wird über die ST 2220 erschlossen.
7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem an die bestehende Kanalisation.
Niederschlagswasser
Gemäß § 9 (2) WVG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.
Wer weisen können darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberflächennahes Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Baugrenzen der WVG-Wasserversorgungsgebietes überschritten werden.
Zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse und der Versickerung des Regenwassers werden eine extensive Begrünung der Dachflächen und Versickerungsfähigkeit (siehe Punkt 1) der Dachflächen möglichst geringe Befestigung der Freiflächen ist zu achten. Bodenversickerungen sind nur in der Umgebung zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei in Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzunehmen ist.
Das anstehende Regenwasser ist, sofern technisch möglich, vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Nachweise sind zu erbringen.
Der geotechnische Bericht zur Versickerung des Untergrundes ist Anlage 1 und Bestandteil der Begründung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
SO Sondergebiet Einzelhandel
§ 1 Abs. 3 BauNVO
MI Mischgebiet
nach § 6 BauNVO, nicht zulässig und Vergünstigungen.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 und 19 BauNVO)
Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf ein Vollgeschosse beschränkt.
Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Freigabehöhe bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
Verkehrsflächen
öffentlicher Geh- / Radwegfläche
Verkehrsgrün
Sichtfeld, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Sichtfeld für Geh- und Radweg, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Fußwege, überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Multicarrieren

5. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)
unterirdische Entwässerungseinrichtungen

6. FLÄCHEN + MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO)
Planungsgebiet für Einzelbauweise - pfg 1
Flächen mit Planungsgebiet - pfg 2 / pfg 3
ROB Unterhaltfläche

1. Ausgeschiedene Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO (Allgemein zulässige Nutzungen)
Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende an sich allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- 1.1 Läden im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, auch wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- 1.2 Schenk- und Speiseverköstigungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- 1.3 Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
mit Ausnahme der folgenden Nutzungen, welche allgemein zulässig sind:
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Fitnessstudios, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktiken o.ä.)

2. Ausgeschiedene Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzungen)
Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende, an sich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen:
- 2.1 Tankstellen-Waschstation (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 2.2 Garteneinbauten (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

3. Schutz des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes (WA)
Die Festsetzungen unter Punkt 1 und 2 dienen insbesondere auch dem Schutz des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes vor zusätzlichen Emissionen und Störungen.
Die städtebauliche Erfordernisse dieser Einschränkungen ergibt sich aus der Notwendigkeit, Nutzungsaktivitäten an der Gebietsgrenze durch eine stärker wohnorientierte Ausrichtung des Planungsgebietes MI zu minimieren.
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 und 19 BauNVO)
Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt.
Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Freigabehöhe bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

2. Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Die Erdgeschossbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planschreibes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NNH.
Die EFH darf max. 50 cm davon abweichen.
Mischgebiet:
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäudefläche. Bei geneigten Gelände kann alternativ die arithmetische Mittel der Geländeoberfläche in der Umgebung herangezogen werden. Die maximale Höhe beträgt 8,00 m bis zur Oberkante der Dachfläche bzw. der Höhe.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)
Sondergebiet:
Entsprechend des Planschreibes in der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **abwärtige Bauweise**. Gebäude bis max. 95,00 m Länge sind zulässig.
Mischgebiet:
Entsprechend des Planschreibes in der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **offene Bauweise**.
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO + §§ 22 und 23 BauNVO)
Sondergebiet:
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer, Warenwagen, Stellplätze, haushaltsnahe Anlagen, E-Ladestationen und Multicarrieren zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

Sondergebiet / Mischgebiet:
Für die Nutzungen sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung - GarStellV der Markt Bechhofen bzw. die Garagenstellplatzverordnung (GarStellV) der BauNVO vorseht.
Es sind mind. 2 behinderungsfähige Stellplätze zu SO anzulegen.
5. Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind und deren Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Stellplätze
- Fahrgassen
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigung für die Sicherheit des Verkehrs (wie z. B. Blendwirkungen) zu erwarten sind, sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
- Werbeanlagen, Fahrradständer, Warenwagen, E-Ladestationen und Multicarrieren
Werbeanlagen sind im Bauvertrag detailliert darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen.
6. Grundstückszufahrten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Das Gebiet wird über zwei Zufahrten an der Gunzenhausener Straße erschlossen. Zur Erschließung des Mischgebietes wird der, sich aus dem Wohngebiet anschließende Wirtschaftsweg, teilweise auf eine Breite von ca. 5,50 m ausgebaut.
Der Verkehrsmittel wird über die ST 2220 erschlossen.
7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem an die bestehende Kanalisation.
Niederschlagswasser
Gemäß § 9 (2) WVG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.
Wer weisen können darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberflächennahes Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Baugrenzen der WVG-Wasserversorgungsgebietes überschritten werden.
Zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse und der Versickerung des Regenwassers werden eine extensive Begrünung der Dachflächen und Versickerungsfähigkeit (siehe Punkt 1) der Dachflächen möglichst geringe Befestigung der Freiflächen ist zu achten. Bodenversickerungen sind nur in der Umgebung zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei in Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzunehmen ist.
Das anstehende Regenwasser ist, sofern technisch möglich, vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Nachweise sind zu erbringen.
Der geotechnische Bericht zur Versickerung des Untergrundes ist Anlage 1 und Bestandteil der Begründung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
SO Sondergebiet Einzelhandel
§ 1 Abs. 3 BauNVO
MI Mischgebiet
nach § 6 BauNVO, nicht zulässig und Vergünstigungen.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 und 19 BauNVO)
Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf ein Vollgeschosse beschränkt.
Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Freigabehöhe bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
Verkehrsflächen
öffentlicher Geh- / Radwegfläche
Verkehrsgrün
Sichtfeld, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Sichtfeld für Geh- und Radweg, das von jeder sich behandelnden Bebauung, Befestigung, Entladung und Benutzung freibleiben ist
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgassen, Fußwege, überdeckte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Multicarrieren

5. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)
unterirdische Entwässerungseinrichtungen

6. FLÄCHEN + MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO)
Planungsgebiet für Einzelbauweise - pfg 1
Flächen mit Planungsgebiet - pfg 2 / pfg 3
ROB Unterhaltfläche

1. Ausgeschiedene Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO (Allgemein zulässige Nutzungen)
Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende an sich allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- 1.1 Läden im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, auch wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- 1.2 Schenk- und Speiseverköstigungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- 1.3 Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
mit Ausnahme der folgenden Nutzungen, welche allgemein zulässig sind:
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Fitnessstudios, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktiken o.ä.)

2. Ausgeschiedene Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzungen)
Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende, an sich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen:
- 2.1 Tankstellen-Waschstation (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 2.2 Garteneinbauten (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

3. Schutz des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes (WA)
Die Festsetzungen unter Punkt 1 und 2 dienen insbesondere auch dem Schutz des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes vor zusätzlichen Emissionen und Störungen.
Die städtebauliche Erfordernisse dieser Einschränkungen ergibt sich aus der Notwendigkeit, Nutzungsaktivitäten an der Gebietsgrenze durch eine stärker wohnorientierte Ausrichtung des Planungsgebietes MI zu minimieren.
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 und 19 BauNVO)
Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend. Die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt.
Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Freigabehöhe bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird mit max. 8,00 m festgesetzt.

2. Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet:
Die Erdgeschossbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planschreibes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NNH.
Die EFH darf max. 50 cm davon abweichen.
Misch