

- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze**
- BF1** Bezeichnung von Baufenstern für differenzierte Festsetzungen durch Text
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Bauweisen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün)
 Private Grünfläche (Straßenbegleit- und Abstandsgrün)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**
 Rückhaltebecken
- Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Herstellung und Unterhalt gemäß textlichen Festsetzungen
 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen (zugeordneter Geltungsbereich 2)
- Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
 Zu pflanzende Bäume (Schwarzlerien) gemäß textlichen Festsetzungen
- Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
 Zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bemessung**
 parzellenbezogener Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in HNH (hier 443 m über HNH)
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
 bestehende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Vermessung in Meter
 Hauptversorgungsleitung Erdgas (67,5 bar Hochdruckleitung) mit Schutzstreifen
 vorhandene Gewerbegebäude
 Bebauungsvorschlag
 Wasserflächen (Graben Bestand)
 öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Flurweg Bestand)
 Höhenlinien, Abstand 1m
 in amtlicher Biotopkartierung erfasster Biotop mit Nr.

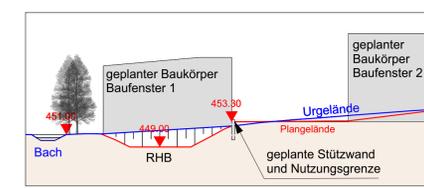
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTUNGSBEREICH NR. 2

Festsetzung im Entwurf zu den Verfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten:** GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen). Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche über 150 m² sind nicht zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl:** maximale GRZ: 0,8. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,4, einer Grundstücksmindestgröße von 1.000 m² und einer Grundstücksmindestbreite von 30 m zulässig.
- T1.3 Bauweise:** abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO Abs. 4: offene Bauweise, aber Seitenlänge größer als 50 m.
- T1.4 Wand- bzw. Gebäudehöhen:**
 Wandhöhe GE 1: Wandhöhen (Hauptgebäude) Traufseitig ist eine Wandhöhe von maximal 14,0 m, zum mittleren Straßenniveau gemessen, zulässig.
 Gebäudehöhe GE 2: Definition: Die Gebäudehöhe ist von der durch Planzeichen festgesetzten, baufensterbezogenen Bezugshöhe bis Oberkante First bzw. Attika zu messen. maximale Gebäudehöhe Baufenster 1: 10,00 m maximale Gebäudehöhe Baufenster 2: 14,00 m maximale Gebäudehöhe Baufenster 3: 16,00 m
 Ausnahmen: Überschreitung der maximalen Höhen durch Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen), soweit konstruktiv und technisch erforderlich, um maximal 3,50 m zulässig
- T1.5 Abstandsflächen:** gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.
- T1.6 Dachgestaltung:** ausschließlich zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach, Pultdach (nur GE 2)
- T1.7 Fassadengestaltung:** ausschließlich zulässige Materialien
 • glatter Sichtbeton, Mauerwerk
 • nichtspiegelnde Metalle
 • Metall- und Glaskonstruktionen
 • Putze aller Art
 Grelle Farbenstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind nicht zulässig.
- T1.8 Außenbeleuchtung:** nur insektenchonenden Lampen (LED oder Natriumdampf) zulässig (nur GE 2)
- T1.9 Solarenergienutzung:** Auf mindestens 80 v.H. der Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom zu installieren und zu betreiben. Zulässig sind nur aufliegende oder in die Dachfläche integrierte Anlagen.
- T1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen für private Baumaßnahmen (nur GE 2)**
 Nur zulässig zur Anpassung des Niveaus von Erschließungsflächen an die OK Fertigfußboden der Gebäude angrenzender Baufenster.
 Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich von privaten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig. Im Bereich von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind ausschließlich Abgrabungen gemäß den Festsetzungen unter T2.1 zulässig. Höhenunterschiede zu privaten Verkehrsflächen sind durch Stützwände abzufangen.
- T1.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**
 Die Flächen dürfen ausschließlich wasserdurchlässig als Kies- oder Schotterflächen befestigt werden.
- T1.12 Einfriedungen:** Als Einfriedungen sind Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m zu verwenden. Diese sind zu beranken. Hierfür sind heimische Kletterpflanzen zu verwenden.
- T2 Wasserwirtschaft**
- T2.1 Niederschlagswasser (nur GE 2)**
 Das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist für Dachflächen und Hofflächen getrennt abzuheben. Die Hofflächen sind nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A102 einer Niederschlagswasserbehandlung zuzuführen und anschließend in den durch Planzeichen festgesetzten Rückhaltebecken südwestlich von GE 2 einzuleiten. Die Dachflächen können ohne Niederschlagswasserbehandlung direkt in das Rückhaltebecken eingeleitet werden. Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken mit einem Nutzvolumen von 1.000 m³, mit Böschungseignungen nicht steiler als 1:2 und einem Freibord von mindestens 30 cm auszuführen und durch Ansaat mit autochthonem Saatgut zu begrünen. Die Funktionalität des Beckens ist durch angemessene Unterhaltsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
- T3 Festsetzungen Grünordnung**
- T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
 Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
 Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- T3.2 Private Grünflächen**
 Die nicht bebauten und befestigten Privatflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist unzulässig.
 Gemäß Festsetzungen durch Planzeichen sind heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden.
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.Db., 18-20
- T3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Entwicklungsziel: G213 Artenarmes Extensivgrünland
 Herstellung:
 • Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung
 • Ansaat von autochthonem Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
 • Pflanzung von insgesamt 9 Schwarzlerien gemäß hinweislicher Darstellung; Pflanzqualität: Hochstamm 18-18; nur gebietseigene Pflanzware; Pflanzung in unmittelbarer Ufernähe; Anbringen eines Stammschutz gegen Verbiss;
 Pflege:
 • jährlich einmalige Herbstmahd mit Mähgutabfuhr ab 15.09.
 • bei Bedarf zusätzliche Schröpfungsmahd im ersten Jahr nach Ansaat
 • kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
 Rechtliche Sicherung:
 • Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern
- T3.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (nur Geltungsbereich 2)**
 Definition von Entwicklungszielen und Maßnahmen für externe Ausgleichsflächen befinden sich noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen werden im Entwurf zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

C HINWEISE

Systemschnitt RHB/Verkehrsfläche M 1 : 500



- Artenschutz**
 Die Fällung des älteren Baumes (Stieleiche) auf Fl.Nr. 1906 ist ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Kurz vor Fällung ist der Baum von einem Sachverständigen nochmals auf Habitatstrukturen für und Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Ggfs. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde spezifische Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- Wasserrückhaltung**
 Auf die Möglichkeit, seitens des Markts Gangkofen im Zuge der Erschließung die Bauherrenschaft zum Vorhalten von Regenwasserzisternen zu verpflichten, wird hingewiesen.
- Bodendenkmäler**
 Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 BayDSchG zu berücksichtigen.

- Brandschutz**
 Für die Feuerwehr notwendige Zufahrten und Flächen sowie Umfahrten zu geplanten Objekten sind nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und ständig für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes frei zu halten. Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge mit einem zul. Gesamtgewicht von 16 t und einer Achslast von 10 t ist zu gewährleisten.
 Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist in Gewerbegebieten so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von nächstgelegenen Hydranten ein Fördersystem von mindestens 1600 – 3200 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. (s. Arbeitsblatt W 405 DVGW). Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der geplanten Objekte entfernt sein. Alle Löschwasserentnahmestellen müssen außerhalb des Trümmerschutts liegen. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen. Für die weitere Löschwasserentnahme können Wasserentnahmestellen in einem Umkreis (Löschbereich) von 300 m berücksichtigt werden. Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserzuführung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind verwendet werden. Bei Sonderobjekten, Sonderbauten kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge ggfs. noch höher angesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Baufenster des Erweiterungsbereichs von GE 2 weiter als 100 m vom derzeit nächstgelegenen Hydranten in der Erschließungsstraße „Industrieallee“ befinden. Daher besteht vll. Bedarf, gemäß den oben genannten Maßgaben Löschwasserbehälter oder -brunnen vorzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	_____
Billigungsbeschluss Vorentwurf	_____
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	_____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	_____
Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	_____
Abwägungsbeschluss	_____
Billigungsbeschluss Entwurf	_____
Bekanntmachung Abwägungs-/Billigungsbeschluss	_____
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB	_____
Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	_____
Abwägungsbeschluss	_____
Satzungsbeschluss	_____
Gangkofen, den	_____
Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister	_____
Genehmigungsbescheid ausgefertigt	gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
Ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten	_____
Gangkofen, den	_____
Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister	_____

Markt Gangkofen
 BEBAUUNGSPLAN
 "GEWERBEBEBIET WEST II"



Gefertigt: 27.05.2025
 Maßstab: 1 : 1.000
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter