

Markt Gangkofen

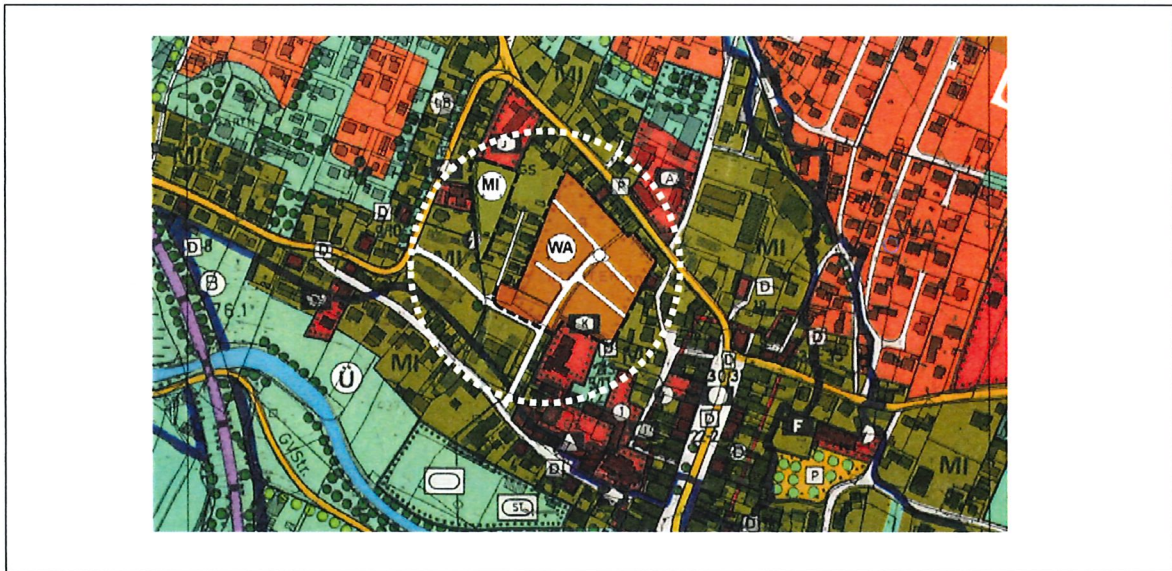
Bebauungsplan "Ortskern West"

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13a BauGB

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung

Die Marktgemeinde Gangkofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Deckblatt 33, Parallelverfahren

Entwurf: 14.12.2022

Geändert: 17.10.2023

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 37, 228, 723/1, 725/2, 725/3, 725/7, 725/9, 725/13, sowie die Teilflächen der Grundstücke 3/2, 37/2, 100/30, 229, 232/3, 235, 241, 241/1, 720, 725, jeweils Gemarkung Gangkofen (6415), Markt Gangkofen.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. Nr. 1 BauGB:

Parzelle 1 – 21: WA: Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO)

Parzelle 22 – 26: MI: Mischgebiet (gemäß §6 BauNVO). Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen sind nicht zulässig

- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Parzellen 1, 2:

Maximale Zahl der Geschosse: II

Parzelle	maximale GFZ	maximale GRZ
1	0,45	0,40
2	0,50	0,40

zulässige Dachformen

		Dachneigung
Satteldach	SD	18-38°
Pultdach	PD	8-16°
Flachdach	FD	0-8°

Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Geschossen (II) 6,20 m

Wandhöhe Wohnhaus bei E+D 5,00 m

Wandhöhe bei Pultdach 7,00 m giebelseitig im Mittelwert

Wandhöhe Nebengebäude/Garage 3,00 m

Firsthöhe Wohnhaus II 9,20 m

Parzellen 3 bis 9, 17 bis 21:

Maximale Zahl der Geschosse: II

Parzelle	maximale GFZ	maximale GRZ
3	0,55	0,35
4	0,45	0,30
5	0,50	0,30
6	0,50	0,35
7	0,50	0,35
8	0,5	0,35
9	0,55	0,35
17	0,45	0,30
18	0,45	0,30
19	0,60	0,35
20	0,60	0,35
21	0,50	0,30

zulässige Dachformen		Dachneigung
Satteldach	SD	18-38°
Pulldach	PD	8-16°
Zeltdach/Walmdach	ZD	bis max. 28°
Flachdach	FD	0-8°
Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Geschossen (II)		6,20 m
Wandhöhe Wohnhaus bei E+D		5,00 m
Wandhöhe bei Pulldach		7,00 m giebelseitig im Mittelwert
Wandhöhe Nebengebäude/Garage		3,00 m

Parzellen 10 bis 16, :

Maximale Zahl der Geschosse: II

Parzelle	maximale GFZ	maximale GRZ
10	0,55	0,45
11	0,55	0,40
12	0,65	0,40
13	0,55	0,45
14	0,70	0,55
15	0,70	0,55
16	0,40	0,35

zulässige Dachformen		Dachneigung
Satteldach	SD	18-38°
Pulldach	PD	8-16°
Flachdach	FD	0-8°
Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Geschossen (II)		6,20 m
Wandhöhe Wohnhaus bei E+D		5,00 m
Wandhöhe bei Pulldach		7,00 m giebelseitig im Mittelwert
Wandhöhe Nebengebäude/Garage		3,00 m
Firsthöhe Wohnhaus II		9,20 m

Parzellen 22 bis 26:

Maximale Zahl der Geschosse: II

Parzelle	maximale GFZ	maximale GRZ
22	0,65	0,40
23	0,65	0,45
24	0,75	0,55
25	0,75	0,50
26	0,60	0,45

zulässige Dachformen		Dachneigung
Satteldach	SD	18-38°
Pulldach	PD	8-16°
Zeltdach/Walmdach	ZD	bis max. 28°
Flachdach	FD	0-8°
Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Geschossen (II)		6,20 m

Wandhöhe Wohnhaus bei E+D	5,00 m
Wandhöhe bei Pultdach	7,00 m giebelseitig im Mittelwert
Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00 m

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Parzellen 1, 2: Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Parzellen bis 3 bis 9, 17 bis 26: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Parzellen 10 bis 16: Es sind nur Hausgruppen zulässig
- 3.5 Firstrichtung der Hauptgebäude:
Parzellen 3 bis 9, 17 bis 26: Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 4.1 **GA** Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
ST Stellplätze § 12 BauNVO
GST Gemeinschaftsstellplätze § 12 BauNVO
- 4.2 Gartenlauben / Gartenhäuser, die nach Art 57 BayBO verfahrensfrei sind, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze kann nur innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans geführt werden. Die erforderlichen Stellplätze müssen für Wohngebäude mit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Verkaufsstätten mit 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche nachgewiesen werden.

5. **Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 5.1 Parzellen 1 bis 21: Je Wohngebäude sind maximal 2 abgeschlossene Wohnungen, bzw. maximal eine abgeschlossene Wohnung mit Einliegerwohnung zulässig.
- 5.2 Parzellen 22, 24, 25: Es sind maximal 9 abgeschlossene Wohnungen zulässig.
- 5.3 Parzelle 23: Es sind maximal 4 abgeschlossene Wohnungen zulässig.
- 5.4 Parzelle 26: Es sind maximal 5 abgeschlossene Wohnungen zulässig.

6. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 1,0 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.
- 6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO**

- In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- 7.1 Baukörper
- 7.1.1 Die Grundrissform der Einzelhäuser wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:4 festgesetzt.

- 7.1.2 Die Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,40 m über dem Niveau der öffentlichen Erschließungsstraße vor dem Eingangsbereich, bzw. der Garagenzufahrt liegen.
- 7.2 Dachflächen
 - 7.2.1 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Geschossen sind Dachgauben unzulässig.
 - 7.2.2 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 1,5 m festgesetzt.
 - 7.2.3 Die Dachflächen der Wohngebäude sind rechteckig auszubilden.
 - 7.2.4 Bei Satteldächern sind ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen unzulässig.
 - 7.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 7.2.6 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge betragen. Firstgleiche Quergiebel sind unzulässig.
 - 7.2.7 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
 - 7.2.8 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Im Bereich von Balkonen kann der Dachüberstand auf Balkonbreite, jedoch maximal 1,5 m vergrößert werden.
 - 7.2.9 Dacheindeckung: Dachsteine, Dachziegel, Empfehlung der Dachstein-/Dachziegelfarbe Rot, matt beschichtete Blecheindeckungen, unbeschichtete Kupfer- Zink- und Bleidächer sind unzulässig.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
 - 7.3.1 Wand- und Firsthöhen sind ab Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
 - 7.3.2 Stützmauern zur Geländeabfangung sind unzulässig. Gabionen sind nur abgestuft mit Einzelhöhen bis 50 cm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 100 cm zulässig. Fundamenthölse, z.B. von Terrassenfundamenten dürfen mit einer maximalen Höhe von 100 cm über geplantem Gelände ausgeführt werden.
- 7.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze:
 - 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - 7.4.2 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
 - 7.4.3 Parzellen 1 bis 9, 17 bis 21: Je Parzelle dürfen maximal 2 Garagenstellplätze in geschlossenen Garagen oder in Form von Carports errichtet werden. Die Errichtung von Garagen und Carports auf einer Parzelle ist zulässig.
 - 7.4.4 Parzellen 1 bis 9, 17 bis 21: Für jede Bauparzelle sind 2 PKW-Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu errichten.
 - 7.4.5 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6 m.
- 7.5 Solaranlagen
 - 7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.6 Einfriedungen
 - 7.6.1 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 100 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern und Gabionen sind unzulässig.
 - 7.6.2 Zäune sind ohne Sockel auszubilden. Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere).
 - 7.6.3 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern oder Gabionen sind unzulässig. Für die Zaunhöhe gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Art 57).
 - 7.6.4 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit Sträuchern zu hinterpflanzen (zu verwendende Arten s. 8.2). Die Pflanzung von Hecken mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

- 7.6.5 Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der Gemeindewerke Gangkofen sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.

8. Grünordnung

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. Stammschutz) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

8.2 Öffentliche Grünflächen

8.2.1 Zweckbestimmung: Innerörtliche Erholungsfläche und Grünkorridore

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Anlagen zu gestalten. Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind standorttypische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte und ergänzende Gehölzpflanzungen sind möglich.

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

- Buntlaubige Gehölze
- Koniferen
- Formschnittgehölze

Mindestpflanzqualität

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16
Obstbäume:	Hochstamm
Sträucher:	verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

8.2.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Spielplatz anzulegen und naturnah zu gestalten. Ergänzend zu den durch Planzeichen festgesetzten Bepflanzungen können weitere Baum- und Strauchpflanzungen im Hinblick auf eine gute Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität vorgenommen werden. Die Versiegelung für ergänzende Wege oder andere Befestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung erfolgt randlich in die Vegetation.

8.3 Private Grünflächen

Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein

Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, bevorzugt 1. Wuchsordnung.

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, m.B., 10-12; bei Obstbäumen: Hochstamm

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm

Die aus städtebaulichen Gründen durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind anrechenbar. Bei den Baumpflanzungen in Zuordnung zum Straßenraum dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Buntlaubige Gehölze
- Koniferen
- Formschnittgehölze

9. Wasserwirtschaft

9.1 Niederschlagswasser Privatgrund

Das Oberflächenwasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit erlaubt, auf der jeweiligen Parzelle zur Versickerung gebracht werden. Zusätzlich ist auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit ausreichend Rückhaltevolumen über das Nutzungsvolumen hinaus zu errichten, die


bei Starkregenereignissen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser gedrosselt in den örtlichen Mischwasserkanal des Marktes Gangkofen einleitet.

Die zulässige mittlere Einleitungsmenge wird mit $0,0455 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{ha} \text{ befestigt})$ bzw. $45.5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha} \text{ befestigt})$ festgesetzt. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist mittels Arbeitsblatt DWA-A117 (Bemessung des Regenrückhalteraums) des bayerischen Landesamtes für Umwelt zu berechnen. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

- 9.2 Nutzung von Niederschlagswasser
Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

C 2 Hinweise durch Text

Nutzungsschema:

MI	II
	
SD 18 - 38°	
PD 8 - 16°	
ZD bis 28°	
FD 0 - 8°	

Art der baulichen Nutzung, maximale Anzahl der Geschosse

Nur Einzelhäuser Zulässig

Dachform Satteldach, 18-38° Dachneigung

Pultdach, 8-16° Dachneigung

Zeltdach, bis maximal 28° Dachneigung

Flachdach, 0-8° Dachneigung

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

Gestaltung der Außenwände:

Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

Empfehlung Wandbegrünung:

Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude wird vorgeschlagen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen sinnvoll.

Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Geländehöhen, Wandhöhen

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.

Dachüberstand bei Grenzbebauung

Bei grenzständiger Bebauung ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme als Energieträger:

Eine thermische Nutzung des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zulässig. Die Bohrtiefe der Förder- und Schluckbrunnen darf sich nur auf den oberen, quartären Grundwasserleiter erstrecken. Die Ausführung bedarf einer vorherigen Bohranzeige an das Landratsamt Rottal Inn. Für das Entnehmen, zu Tage leiten, zu Tage fördern oder Ableiten von oberflächennahem Grundwasser für thermische Nutzung bis einschließlich 50kJ/s und Wiedereinleiten des abgekühlten und in seiner Beschaffenheit nicht weiter veränderten Wassers in das oberflächennahe Grundwasser ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a Bayerisches Wassergesetz erforderlich. Größere Anlagen, sowie das Wiedereinleiten von erwärmtem Wasser sind nach Art. 17 BayWG gestattungspflichtig.

Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.

Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

Oberflächenversiegelung

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gestaltung von privaten Grünflächen/Vorgärten

In den Vorgartenbereichen dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher (z.B. Kirschlorbeer, Tuja, Buchs) und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölze
- Formschnittgehölze

Folgende heimische Arten wären als Ersatz denkbar: Liguster, Hainbuche, Feldahorn

Nichtheimische Pflanzen sollten wenigstens Blüten und Früchte aufweisen, die von der heimischen Insekten- und Vogelwelt genutzt werden können. (z.B. Felsenbirne, Mahonie, Felsenmispel)

Folgende Arten sind für Baumpflanzungen in Zuordnung zum Straßenraum zu empfehlen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gleditschie (dornenlose Arten wie *Gleditsia triacanthos* 'Suburst', Skyline')
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt')
- Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chantecleer')
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

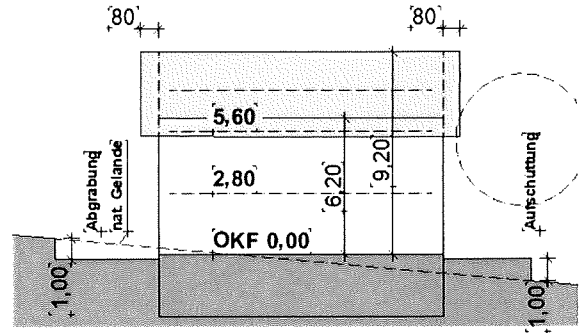
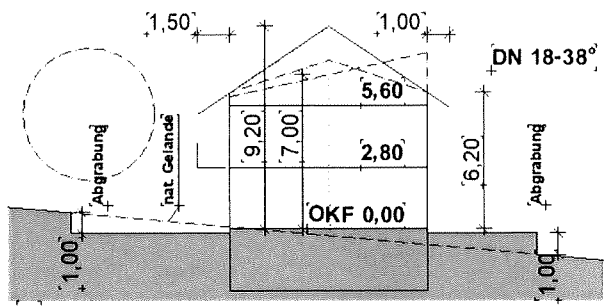
Die Vorgartenbereiche sollen gärtnerisch begrünt werden. Auf die Anlage von Schotterbeeten muss verzichtet werden.

Erläuternder Hinweis

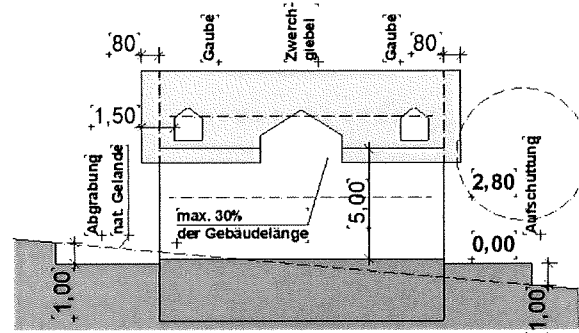
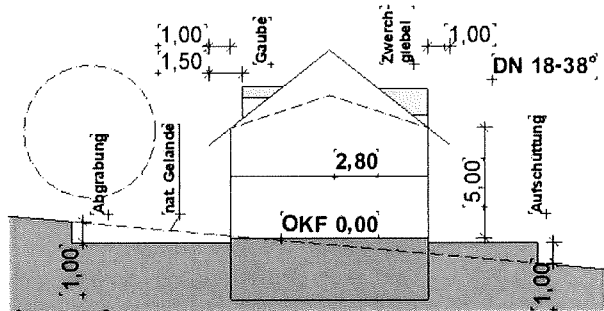
Sämtliche Festsetzungen besitzen, sofern nicht explizit unterschieden wird, für alle Parzellen Gültigkeit.

Dachgauben sollten generell vermieden werden. (Störung der Dachlandschaft, energetischer Schwachpunkt, Hindernis beim Aufsatz von PV- oder Solarmodulen)

Systemschnitte



II



E+D

Marktgemeinde Gangkofen
Bebauungsplan "Ortskern West"
Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2022 hat in der Zeit vom 17.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2022 hat in der Zeit vom 17.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 beteiligt.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2023 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Gangkofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.10.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gangkofen, den.....**18. OKT. 2023**.....-Siegel-





 Matthias Mandl, Bürgermeister

2. Ausgefertigt:

Gangkofen, den.....**06. DEZ. 2023**.....-Siegel-





 Matthias Mandl, Bürgermeister

3. Bekanntmachung:

Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Marktgemeinde Gangkofen wurde am **07. DEZ. 2023** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gangkofen, den.....**07. DEZ. 2023**.....-Siegel-





 Matthias Mandl, Bürgermeister

Markt Gangkofen

Bebauungsplan "Ortskern West"

Begründung

Gefertigt: 14.12.22

Geändert: 17.10.2023

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Präambel

Der Marktgemeinderat Gangkofen hat in der Sitzung am 12.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, sowie eines „Mischgebietes“ (MI) im westlichen Ortszentrum Gangkofens.

Die für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 maßgebliche maximale Grundfläche von 20.000 m² wird bei vorliegendem Bebauungsplan nicht erreicht. An das Planungsgebiet grenzen allseitig Mischgebiete, bzw. Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Kindergarten) an.

Im rechtsgütigen Flächennutzungsplan ist das westliche Planungsgebiet zu einem großen Teil als Mischgebiet (MI) dargestellt. Lediglich im Nordwesten ist eine Teilfläche für den Gemeinbedarf, das Areal der ehemaligen Landwirtschaftsschule, festgesetzt. Der östliche Bereich vorliegender Satzung ist im FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf (Grünfläche)“ beschrieben. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Klostergarten.

In einem parallelen Verfahren soll die der vorliegenden Bauleitplanung im FNP entgegenstehende Darstellung mittels eines Deckblatts zum FNP angepasst werden. Der Bereich des ehemaligen Klostergartens inklusive einer kleinen Teilfläche des angrenzenden Mischgebietes im Süden soll dabei als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird dem beidseitig angrenzenden Mischgebiet zugeschlagen. Die übrigen Mischgebietsflächen sind mit vorliegender Bauleitplanung konform.

Nach überschlägiger Prüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 und § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Umgriff beträgt ca. 25.656 m². Durch die Ausweisung des Baugebietes wird der akute Bedarf an Bauland für Eigenheime längerfristig gedeckt. Um dabei ein breites Publikum anzusprechen ist eine Entwicklung unterschiedlicher Haustypen und Parzellengrößen vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen neben klassischen Einfamilienhäusern auch Reihenhäuser und Doppelhäuser. Im geplanten Mischgebiet sind maßstäbliche Geschosswohnungsbauten mit bis zu neun Wohneinheiten vorgesehen. Auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, vor allem in den Erdgeschossen, in Form von Geschäfts- oder Büronutzung, bzw. Einzelhandelsbetriebe etc. sind denkbar, bzw. gewünscht.

Im Zuge einer Neuordnung des Areals entstehen auch fehlende Fußwegverbindungen, sowohl in nordsüdlicher, als auch in ostwestlicher Richtung. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum mit dem Marktplatz, sowie zu Kinderkrippe, Kindergarten, kirchlichen Einrichtungen am Kommandehof, Dienstleistern und Einzelhandelsbetrieben im Norden, ist die Wohnlage besonders attraktiv. Darüber hinaus ist das Areal gut an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden.

1. Lage und Raumbeziehung

Das Gebiet der Marktgemeinde Gangkofen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist die Marktgemeinde Gangkofen als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 250 m westlich des historischen Marktplatzes von Gangkofen und in unmittelbarer Nähe zur ehem. Deutschordenskommande.

wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	Festgesetzter Überschwemmungsbereich reicht bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs heran
Boden-/Baudenkmäler	Bodendenkmäler: direkt an süd-östliche Grenze des Geltungsbereichs heranreichend: untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Akten-Nr. D-2-7541-0033) Baudenkmäler: • ca. 30 m süd-östlich des Geltungsbereichs: Villa um 1905 (Akten-Nr. D-2-77-121-4) • ca. 60 m östlich des Geltungsbereichs: Deutschordenskommende (Akten-Nr. D-2-77-121-11) und kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, (Akten-Nr. D-2-77-121-21)
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	keine Erfassungen im Geltungsbereich und näheren Umfeld
Landschaftsentwicklungs-konzept	keine Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen

Hinweise zur Planung

1. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsfläche oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

2. Bodendenkmäler

Die bereits dokumentierten Bodendenkmäler (s. oben) werden durch die Planungsziele des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch innerhalb des Geltungsbereichs, in der auch historisch zentrumsnahen Lage Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind vor Beginn der Erdarbeiten Sondierungen durchzuführen: Auf Flächen, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, ist unter Beteiligung von fachkundigen Archäologen der Humus per Bagger mit Humusschaufel in 5 m Abstand abzutragen. Dabei zeigt sich, wo sich archäologische Befunde konzentrieren. In diesen Bereichen muss dann ggf. flächig der Humus für notwendige archäologische Untersuchungen entfernt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der Maßnahme um eine Grabungserlaubnis zu ersuchen.

Darüber hinaus sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen generell ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

3. Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes sind im Wesentlichen zwei Erschließungsstraßen geplant. Eine davon führt, ausgehend von der Bahnhofstraße im Süden in das nördliche Planungsgebiet und endet dort mit einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge

5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (Sitz Eggenfelden). Die geplante Erschließungsstraße erfüllt die vom Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn vorgegebenen Kriterien.

6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch den gemeindeeigenen Energieversorger (Gemeindewerke Gangkofen) und ist durch die Erweiterung vorhandener Einrichtungen sichergestellt.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellten unterirdischen Leitungstrassen wurden zwischenzeitlich zum Großteil in den öffentlichen Straßenraum umgelegt. Wo baulich noch erforderlich erfolgt der Ausbau im Rahmen der Erschließungsarbeiten.

7. Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die überörtliche Frontenhausener (ST 2111). Von ihr ausgehende Emissionen werden von der geschlossenen Bebauung entlang des Straßenraumes zu einem großen Teil abgeschirmt. Bei den anderen angrenzenden Straßen handelt es sich um innerörtliche Verkehrswege mit einem Verkehrsaufkommen, welches die geplanten Nutzungen im Mischgebiet nicht negativ beeinträchtigen wird. Weitere Emissionsquellen sind nicht vorhanden. Der Markt Gangkofen sieht daher von einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung ab und geht davon aus, dass geforderte Immissionsrichtwerte nach der 16.BImSchV eingehalten werden.

Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen. Maßnahmen zum Schutz sind deshalb nicht geplant.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	25.656	m ²
abzüglich öffentliche Grünflächen	ca.	- 4.741	m ²
abzüglich Flurstück Nr. 725/3		- 293	m ²
abzüglich Teilfläche Klostermauer		- 44	m ²
abzüglich Erschließungsflächen/Parken	ca.	- 4.310	m ²
Nettobaufläche	ca.	16.268	m ²

2. Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	leicht geneigte, südexponierte Hanglange
Geologischer Untergrund	Löß, Lößlehm, Decklehm; z.T. Flußerde
Böden	Braunerden aus Schluff, Schluffton
Wasser	südliche Gebietsgrenze ca. 150 m nördlich der Bina; festgesetzter Überschwemmungsbereich der Bina reicht bis an den Südrand des Geltungsbereiches heran, nicht jedoch hinein; nach geplanter Herstellung des HQ100-Schutzes wird der Überschwemmungsbereich jedoch erheblich nach Süden abrücken.

3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

geplantes Siedlungsgeb.	Westteil (ehem. Molkerei): Bebauung, Vollversiegelung Nordwestteil: Wiese Südteil: Wiese und Bebauung (BRK) Nordostteil: Acker/Wiese
-------------------------	---

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Bebauung (überwiegend Wohnen)
Nord-Osten	Bebauung (überwiegend Wohnen)
Süd-Osten	Bebauung (Kindergarten, Wohnen, Geschäftshaus)
Süden	Wiese, Sammelstraße
Süd-Westen	Bebauung (v.a. Wohnen)
Westen	Sammelstraße

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut,13)	Kleinzentrum Gangkofen
aktueller Flächennutzungsplan	Der Markt Gangkofen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in welchem der Umgriff des Bebauungsplanes vorwiegend als Mischgebiet festgesetzt ist. Davon abweichend sind lediglich der ehemalige Kloostergarten als Grünfläche, und das Areal der vormaligen Landwirtschaftsschule als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der gesamte Umgriff des Bebauungsplanes soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO, bzw. als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt werden. In einem parallelen Verfahren wird deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt vollzogen.

5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
--	------------------------------------

bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Eine direkte Anbindung an die überörtliche Frontenhausener Straße (ST2111) besteht nicht. Die Frontenhausener Straße ist lediglich über einen 3 m breiten Fuß- und Radweg angebunden, welcher im Bedarfsfall auch von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) befahrbar ist.

Die Bahnhofstraße führt nach Osten zum Marktplatz und nach Westen in Richtung Dirnaich. Eine zweite Erschließungsstraße führt nach Westen zur innerörtlichen Bergstraße, welche im Norden in die Frontenhausener Straße und im Süden in die Bahnhofstraße mündet. Die interne Erschließung der Parzellen erfolgt zum Teil über Stichstraßen.

Ferner sind sowohl von Norden nach Süden, als auch von Osten nach Westen Fußwegverbindungen geplant, welche das Planungsgebiet intern erschließen, und sich in das bestehenden Wegenetz Gangkofens einfügen.

4. **Wasserwirtschaft**

a) Wasserversorgung

Gangkofen wird über die gemeindeeigene Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Baugebiet kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend versorgt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die einschlägigen gültigen Satzungen des Marktes zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Parzellen erfolgt im Mischsystem. Das gesammelte Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation in der Bahnhofstraße zur Kläranlage Gangkofen geleitet.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit erlaubt, auf den jeweiligen Grundstücken dem Untergrund zugeführt werden. Zusätzlich ist auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit ausreichend Rückhaltevolumen zu errichten, die bei Starkregenereignissen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einleitet, und so das Kanalnetz entlastet.

Der Mischwasserkanal bindet an die bestehende Kanalisation in der Bahnhofstraße an.

Im Anschlussbereich östlich des Kommendehofes wurde 2021 ein Stauraumkanal mit Drosselschacht zur Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen errichtet.

d) Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt zumeist deutlich unter dem Kellerniveau der geplanten Bebauung. Im südlichen Bereich (Höhe Grundwassermessstelle) ist Grundwasserandrang bei Errichtung eines Kellers nicht auszuschließen. Im Bereich der Grundwassermessstelle des WWA geht ein Grundwasserflurabstand von ca. 4 m hervor.

e) Hochwasser

Am Südrand ragt der festgesetzte Überschwemmungsbereich der Bina bis an den Geltungsbereich heran, nicht jedoch in den Geltungsbereich. Nach geplanter Herstellung des HQ100-Schutzes wird der Überschwemmungsbereich erheblich nach Süden abrücken. Dennoch kann es bei sogenannten Sturzfluten zu einem flächenhaft auftretenden Abfluss von Wasser und Schlamm und damit verbundener Erosion kommen.

f) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Parzelle		Parzelle	
1	428 m ²	14	252 m ²
2	407 m ²	15	249 m ²
3	638 m ²	16	467 m ²
4	712 m ²	zu 13/14/15/16	75 m ²
5	664 m ²	17	592 m ²
6	533 m ²	18	618 m ²
7	545 m ²	19	455 m ²
8	515 m ²	20	449 m ²
9	442 m ²	21	561 m ²
10	282 m ²	22	1.481 m ²
11	179 m ²	zu 22	272 m ²
12	249 m ²	23	684 m ²
zu 10/11/12	384 m ²	24	1.490 m ²
13	377 m ²	25	1.370 m ²
		26	898 m ²
Gesamtfläche aller Parzellen		16.268 m ²	

9. Grünplanung

9.1 Bestand

Ca. 30 % des Planungsgebiets waren bis vor kurzem bebaut oder vollversiegelt (ehem. Molkerei, BRK). Über 50 % sind aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Flächen sind durch Grünanlagen geringer Nutzung(squalität) belegt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende, weg- begleitende Grünkorridor (östlich der ehem. Molkerei und der evangelischen Kirche ist jedoch durch einen in Teilen älteren und wertvolleren Laubbaumbestand mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und teilweise hoher ökologischer Qualität geprägt.

9.2 Ziele und Begründung von Festsetzungen

Der Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich, infrastrukturell und ökologisch sinnvolle Innenentwicklung gemäß den übergeordneten Zielsetzungen der Raumplanung zur flächenscho- nenden Innenentwicklung. Von der baulichen Nachverdichtung dieses zentrumsnahen Bereichs sind in erster Linie Freiflächen geringer Gestalt- und Nutzungsqualität betroffen.

Folgende grünplanerischen Ziele werden mit der Planungskonzeption verfolgt:

- Erhaltung bzw. Neuentwicklung von zwei größeren, gut in den Freiraumverbund einge- bundenen Grünflächen, Gestaltung der nordwestlichen Anlage als naturnahe, vom Straßenverkehr vollständig geschützte Spielfläche
- Erhaltung/Entwicklung gut vernetzter, sicherer Fußwegverbindungen, z.T. als Grünkor- ridore
- Umfangreiche Neupflanzungen von Laubbäumen in den Grünanlagen und Grünkorrido- ren (auch als Kompensation für den nicht erhaltbaren Baumbestand)
- Entwicklung begrünter Straßenräume durch Pflanzfestsetzungen
- Sicherung eines Mindeststandards für die Begrünung von privaten Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen für Baumpflanzungen

10 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung


Gemäß § 13a Abs 2 Nr.4 und § 1a Abs 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfach- ten Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

11 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 und § 13a Abs. 2, Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Planfertiger:

Gangkofen, **18. OKT. 2023**.....

.....

Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen

.....
Matthäus Mandl, Bürgermeister

