



- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**  
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 WH Wandhöhe als Höchstmaß
- 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 Abstandsrain)
- 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
- Darin zu pflanzende Bäume (Schwarzerlen) 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)**  
 A  
 Darin zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung  
 Darin zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung  
 Darin zu pflanzende Sträucher mit festgesetzten Pflanzreihen
- Anlage von ephemeren Tümpeln und Talmulden gem. textlichen Festsetzungen
- Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bemaßung**  
 parzellenbezogener Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in HHN (hier 443 m über HHN)
- 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.

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**  
 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen). Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche über 150 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl, Grundstücksgrößen:** maximale GRZ: 0,8. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,4 zulässig.
- T1.3 Bauweise:** abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO Abs. 4: offene Bauweise, aber Seitenlänge größer als 50 m.
- T1.4 Wand- bzw. Gebäudehöhen:** Wandhöhen (Hauptgebäude) Traufseitig ist eine Wandhöhe von maximal 14,0 m, zum mittleren Straßenniveau gemessen, zulässig. Definition: Die Wandhöhe 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 Ausnahme: Überschreitung der maximalen Höhen durch Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen), soweit konstruktiv und technisch erforderlich, um maximal 3,50 m zulässig.
- Wandhöhe GE 2:** gemäss Art. 6 BayBO in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.
- T1.5 Abstandsflächen:** ausschließlich zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach, Pultdach
- T1.6 Dachgestaltung:** ausschließlich zulässige Materialien  
 • glatter Sichtbeton, Mauerwerk  
 • nichtspiegelnde Metalle  
 • Metall- und Glasstrukturen  
 • Putze aller Art  
 Grelle Farbenstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind nicht zulässig.
- T1.7 Fassadengestaltung:** (nur GE 2) nur insektenchonenden Lampen (LED oder Natriumdampf) zulässig
- T1.8 Außenbeleuchtung:** Auf mindestens 80 v.H. der Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom zu installieren und zu betreiben. Zulässig sind nur aufleuchtende oder in die Dachfläche integrierte Anlagen.
- T1.9 Solarenergienutzung:** (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 Stützstrukturen abzufangen.
- 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 Stützstrukturen 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 Stahlpfostenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m zu verwenden. Diese sind zu beranken. Hierfür sind heimische Kletterpflanzen zu verwenden.
- T2 Wasserversorgung**  
 T2.1 Niederschlagswasser (nur GE 2) Das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist für Dachflächen und Hofflächen getrennt abzuleiten. 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 m<sup>3</sup>, mit Böschungsneigungen nicht steiler als 1:2 und einem Freilob 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 auf die 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 Flächen dürfen ausschließlich wasserdurchlässig als Kies- oder Schotterflächen befestigt werden. 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 Schwarzerlen gemäß hinweislicher Darstellung; Pflanzqualität: Hochstamm 16-18; nur gebietseigene Pflanzware; Pflanzung in unmittelbarer Ufernähe; Anbringen eines Stammschutz gegen Verbiss;  
 Pflege:  
 • jährlich einmalige Herbstmahd mit Mähgutabfuhr ab 15.09.  
 • bei Bedarf zusätzliche Schröpfung im ersten Jahr nach Ansaat  
 • kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
- T3.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**  
 Die Flächen sind als Ausgleichsflächen gemäß folgenden Maßgabe herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:  
 Artenarmes Extensivgrünland (G213 gem. BayKomPV) und Mesophilie Gebüsch (B112 gem. BayKomPV; Westrand)  
 Herstellung:  
 • vorbereitend 1 Jahr Anbau einer stark zehrenden Zwischenfrucht (z.B. Sonnenblumen) ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden;  
 • Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung  
 • Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde  
 • Pflanzung einer Hecke mit Strauchreihen und Bäumen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen  
 Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:  
 Bäume 1. Wuchsordnung: Quercus robur (Stieleiche)  
 Bäume 2. Wuchsordnung: Acer campestre (Feldahorn); Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Sträucher:  
 Cornus sanguinea (Roter Hartweige) Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
 Crataegus laevigata (Zweig-Weißdorn) Rosa canina (Hundsrose)  
 Eucalyptus europaeus (Pfeifenmütchen) Rosa majalis (Zimtrose)  
 Ligustrum vulgare (Liguster) Salix caprea (Salweide)  
 Prunus spinosa (Schlehe) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Mindestpflanzqualität Bäume: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis  
 Mindestpflanzqualität Sträucher: verpflanzte, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!  
 Pflanzabstand: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen  
 Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.  
 • Anlage von vier Amphibientümpeln gemäß Festsetzungen durch Planzeichen mit einer Breite von ca. 2 bis 3 m und einer Tiefe von 0,5 - 1 m  
 • Anlage von zwei Auenmulden gemäß Festsetzungen durch Planzeichen mit einer Breite von ca. 5 bis 6 m und einer Tiefe von 0,5 - 1 m, Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 3  
 • Die Ausgleichsfläche ist mittels Einschlagpfosten aus Stahl ortsfest zu markieren.
- Entwicklungspflege:**  
 • jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr: 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.  
 • bei jeder Mahd Aussparung von mindestens 5 m breiten Streifen/Säumen auf ca. 10 % der Gesamtfläche auf wechselnden Standorten  
 • zusätzliche Schröpfung im ersten Jahr nach Ansaat  
 • kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz  
 • Alternativ können die Flächen extensiv durch Schafe beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Die Nutzung als Standweide ist unzulässig.  
 • Hecke: Ausmähen der Jungpflanzen in den ersten zwei Entwicklungsjahren  
 • Amphibientümpel: wiederkehrendes Entleeren nach starker Einschlämmung oder starkem Gehölzbesuchs bevorzugt in der zweiten Oktoberhälfte. Bei Maßnahmen im Winter darf pro Durchgang nur die Hälfte der Teiche entleert werden. Die Entleerung ist mindestens alle 5 Jahre durchzuführen.
- Rechtliche Sicherung:** Alle Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. Die Funktionszweckweisung und Nutzungsbestimmungen sind durch Eintragen in die

Systemskizze 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 Habitatsstrukturen für und Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren, um artenschutzrechtliche Verbotbestände zu vermeiden. Ggls. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde spezifische Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

**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 auszuliegen, 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 DVG4). Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der geplanten Objekte entfernt sein. Alle Löschwasserentnahmestellen müssen außerhalb des Trümmerschattens 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 Löschwasserversorgung 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	27.05.2025
Billigungsbeschluss Vorentwurf	27.05.2025
Bekanntmachung Aufstellungs- und Billigungsbeschluss	10.06.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	10.06.2025 - 18.07.2025
Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	06.06.2025 - 18.07.2025
Abwägungsbeschluss	14.10.2025
Billigungsbeschluss Entwurf	14.10.2025
Bekanntmachung Abwägungs-/Billigungsbeschluss	20.10.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB	20.10.2025 - 26.11.2025
Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	17.10.2025 - 26.11.2025
Abwägungsbeschluss	09.12.2025
Satzungsbeschluss	09.12.2025

Gangkofen, den  
 Mathias Mandl, 1. Bürgermeister  
 Alchimier, Erster Bürgermeister  
 Genehmigungsbescheid ausgefertigt  
 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten  
 Gangkofen, den  
 Mathias Mandl, 1. Bürgermeister  
 Alchimier, Erster Bürgermeister

**Markt Gangkofen**

**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET WEST II"**

Lageplan 1 : 15.000

Planstand: 09.12.2025  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karstetter

planwerkstatt karstetter  
 Ringstraße 7, 84193 Marktkefen  
 Tel. 03732/2763 Fax 03732/939509