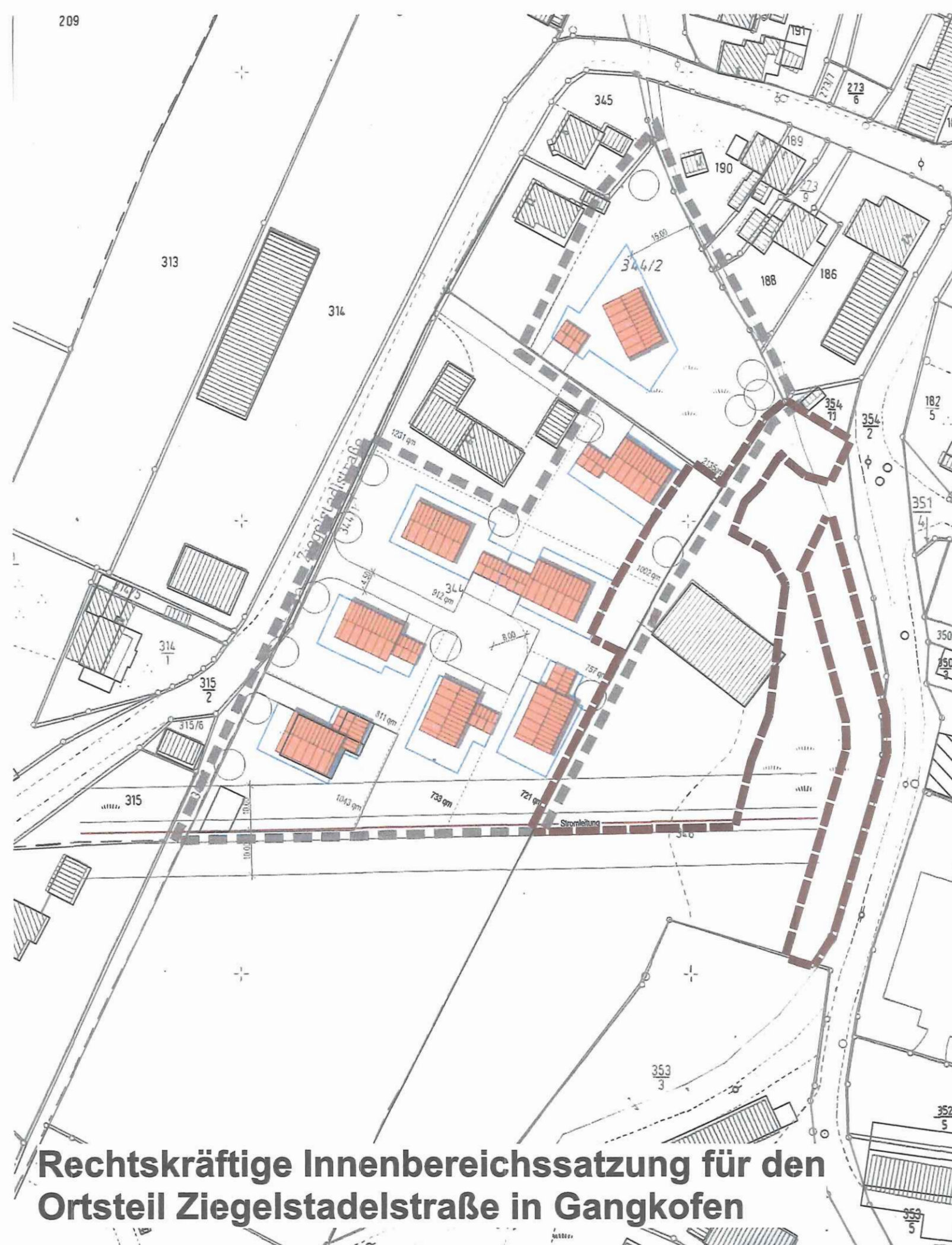
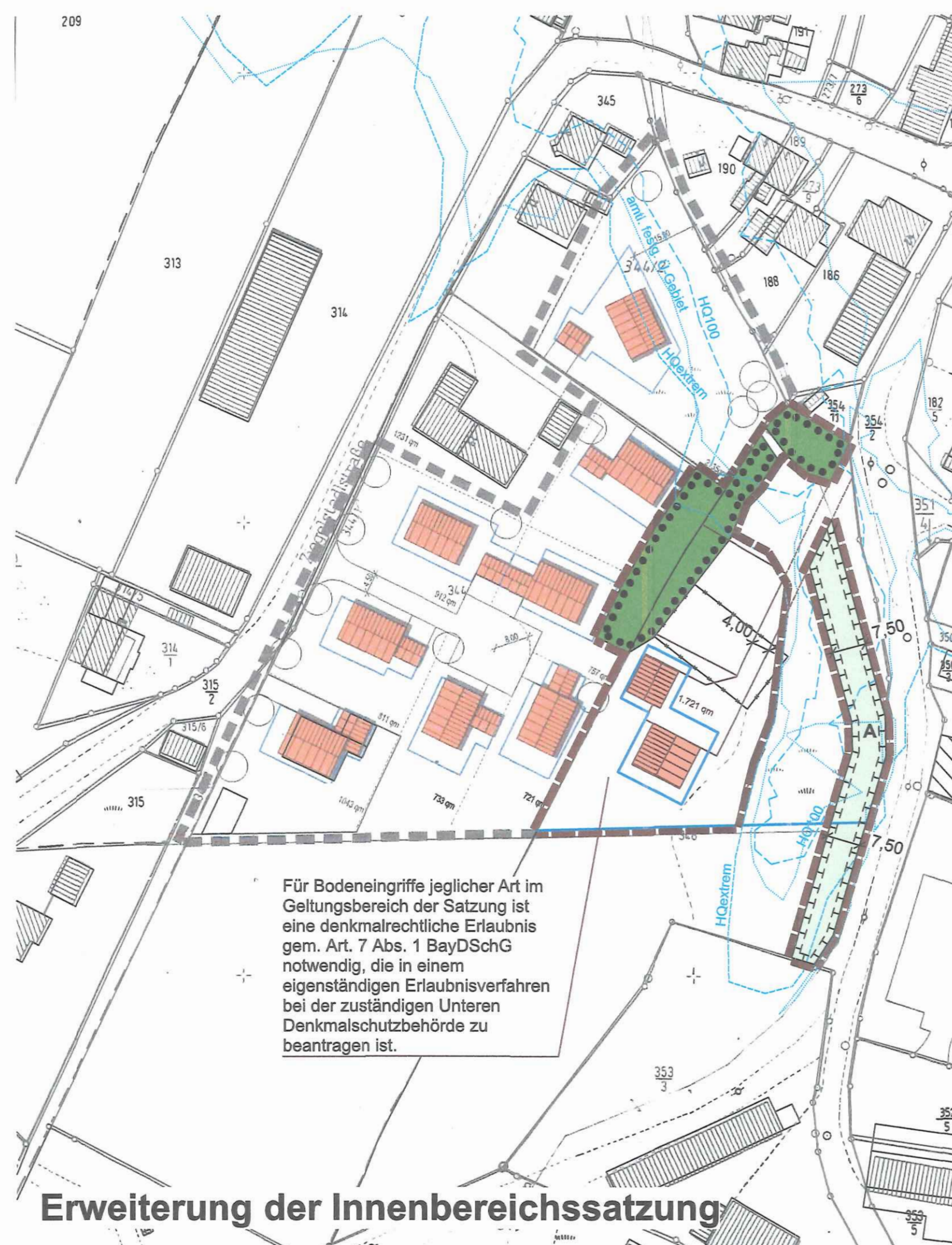




Rechtskräftige Innenbereichssatzung für den Ortsteil Ziegelstadelstraße in Gangkofen



Erweiterung der Innenbereichssatzung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Mindestgröße der Baugrundstücke: 700 qm
3. Höchstzulässige Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1 Wohnung / Wohngebäude
4. Hauptgebäude
Zu den planlichen Festsetzungen
- 4.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
WH 6,20 m Wandhöhe an der Traufe
Wandhöhe ist talseitig zu messen anhand natürlicher Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Aussenwandflucht
- 4.2 Dachform (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Satteldach 22 - 35 °
5. Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
6. Zur Begrünung sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 1.1 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - 1.2 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
2. Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 2.1 Strassenverkehrsfläche
3. Grünfläche
 - 3.1 Bepflanzung durch Einzelbaum oder -strauch
 - 3.2 Flächenhafte Bepflanzung
4. Sonstige Festsetzungen
 - 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5. Dachgestaltung (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - 5.1 SD Satteldach

PLANLICHE HINWEISE

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 1.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
2. Kartenzeichen
 - 2.1 Flurgrenze mit Grenzstein
 - 2.2 Wohngebäude
 - 2.3 wirtschaftliches, gewerbliches Gebäude (Nebengebäude)
 - 2.4 54 Flurstücksnummer

ERGÄNZUNG TEXTLICHE HINWEISE

Grundwasser
Die Höhe des tertiären Druckwasserspiegels liegt bei etwa 435 mNN. Bei Geländehöhen von etwa 440 mNN liegt der Grundwasserstand etwa 5 m unter Gelände. Sollten mit den Baumaßnahmen temporäre Grundwasserbenutzungen (Bauwasserhaltung) oder dauerhaftes Einbringen von Stoffen einhergehen ist dies beim Landratsamt Rottal-Inn rechtzeitig vorher zu beantragen. Sachverständiger ist aufgrund des Eingriffs in den tertiären Grundwasserkörper das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

Zuwegung im Hochwasserbereich
Die Zuwegung zum Erweiterungsgebiet der Satzung führt durch das Überschwemmungsgebiet und bedarf dadurch einer Ausnahmegenehmigung nach §78 Abs. 5 WHG.

Die Oberkante der Zufahrt darf nicht über das bestehende Geländenieveau angehoben werden, damit sich keine Verschlechterung für Abfluss und Wasserstand entsteht.

Es wird auf das Risikopotential hingewiesen, dass die Zufahrt bei einem HQ100 überschwemmt wird und das Erweiterungsgebiet dann abgeschnitten von möglicherweise nötigen Rettungswegen etc. ist.

ERGÄNZUNG FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich Erweiterung
- Überschwemmungsgebiet HQ 100
- Überschwemmungsgebiet HQ extrem
- Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:

Die Ausgleichsfläche ist als artenreiche Extensivwiese herzustellen, dauerhaft zu erhalten und über einen Zeitraum von 25 Jahren zu pflegen.

Herstellung:

- Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung
- Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Pflege:

- 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 Säumen am Gehölzrand auf ca. 10 % der Gesamtfläche auf wechselnden Standorten
- bei Bedarf zusätzliche Schröpfung im ersten Jahr nach Ansaat
- kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz

Rechtliche Sicherung:

- Sicherung durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn)
- Meldung an das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

MARKT GANGKOFEN

Anlage zur Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen

Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsbereich Ziegelstadelstraße in Gangkofen

Entwurf: 16.02.2023

Geändert: 14.11.2023

Bearbeitung Innenbereichssatzung:

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1

Manfred Bürgermeister

