



# Gemeinde Marklkofen

## Deckblatt Nr. 1

Änderung zum Bebauungsplan „Steinberg - Ortsmitte“  
in Steinberg

**Gefertigt: 24.03.2025**

**Geändert:**

---

**Gemeinde Marklkofen  
Bahnhofstr. 5  
84163 Marklkofen**

**Tel. 08732-9119-0  
Fax. 08732-9119-50  
Mail: [gemeinde@marklkofen.de](mailto:gemeinde@marklkofen.de)**

**Planung:  
Dipl.-Ing. (FH) Norbert Eichner  
Herrenfeld 1  
84152 Mengkofen**

**Tel. 08774-571  
Mob. 0160 911 500 38  
Mail: [norbert.eichner@arcor.de](mailto:norbert.eichner@arcor.de)**

## Luftbild aus 2025



### Folgende Festsetzungen durch Text wurden ergänzt:

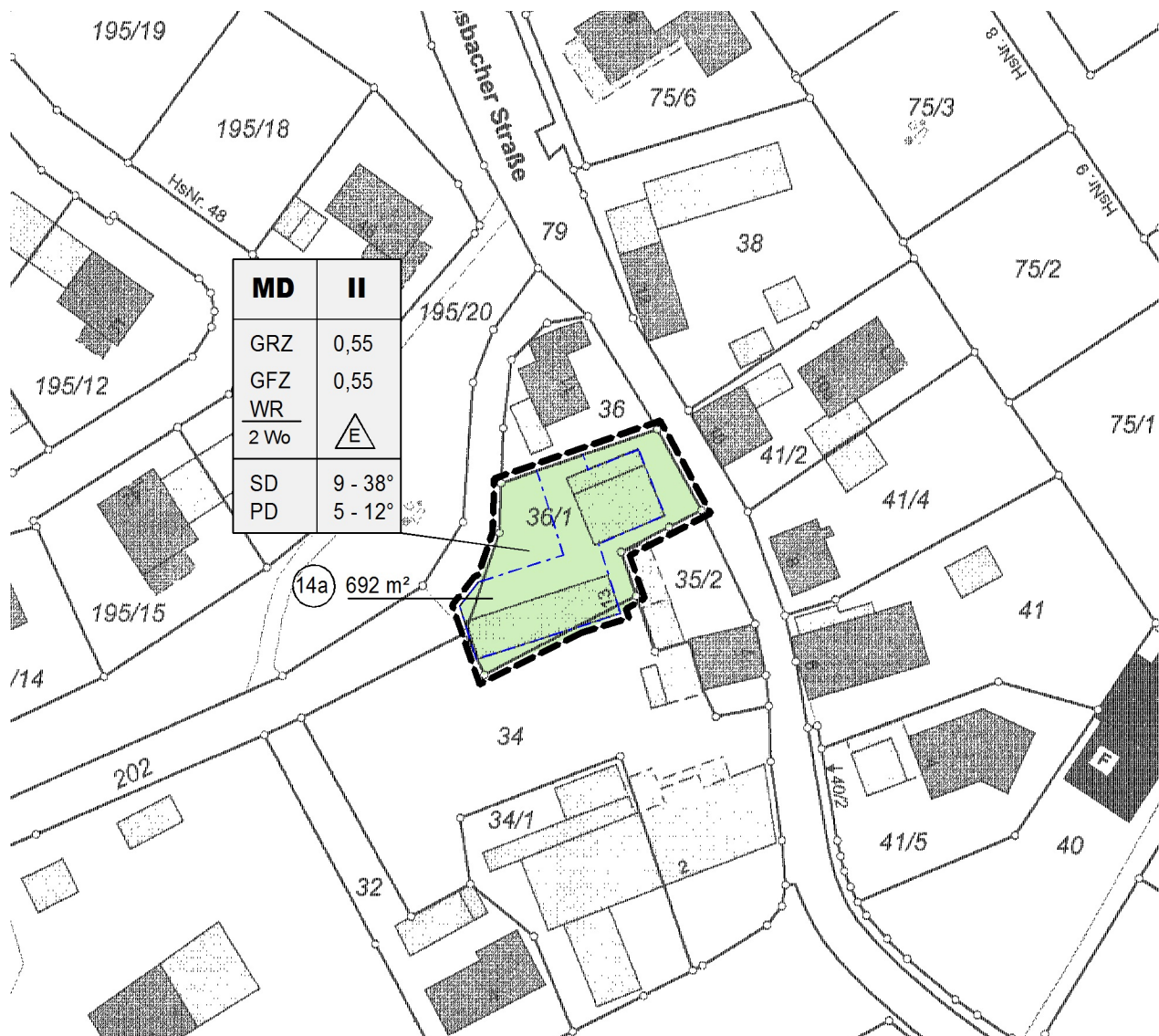
#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

#### Folgende Festsetzungen wurden für das Grundstück mit der Flurnummer 36/1 ergänzt:

Parzellennummer:	14a
Maximal zulässige Geschoßflächenzahl:	0,55
Maximal zulässige Grundflächenzahl:	0,55
Max. Traufwandhöhe TWH (Hauptbaukörper) in m:	6,5
Max. Zahl der Vollgeschosse: II	
Zulässige Dachformen / Dachneigung:	SD / 9 – 38° PD / 5 – 12°
Max. zulässige Anzahl der Wohnungen:	2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter.

**Folgende Festsetzungen durch Zeichen wurden geändert:**



M 1:1000

- Anpassung der Baugrenzen
- Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. hierzu Punkt 2.2 Festsetzungen durch Text)

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung weiter.

Bebauungsplan Bestand:



M 1:1000

## Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinberg - Ortsmitte“ befindet sich im Zentrum von Steinberg. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund von ergänzenden Festsetzungen eines Grundstücks mit der Flurnummer 36/1, welches eine Fläche von ca. 692 m<sup>2</sup> besitzt und mit der Parzellennummer 14 a ergänzt wurde.

Inhalt der Änderung:

- Erweiterung des Geltungsbereichs:  
Das Grundstück mit der Flurnummer 36/1 wird geringfügig in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Flurnummer 202 erweitert.  
Die hinzugekommene Fläche wird in das bestehende Plangebiet integriert.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung:  
Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) für das betreffende Grundstück ergänzt.
- Regelung der Bebaubarkeit:  
Es werden Festsetzungen zur Art und Weise der baulichen Nutzung und der Festlegung der Baufläche ergänzt, um eine sinnvolle Eingliederung des Grundstücks in die bestehende Bauungsstruktur zu gewährleisten.

Die Deckblattänderung auf der Flurnummer 36/1 trägt zur baulichen Verdichtung und Nutzung vorhandener Flächenreserven bei. Durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine verträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht, die den örtlichen Gegebenheiten und dem vorhandenen Siedlungsgefüge entspricht. Die Bebauungsplan-Deckblattänderung ist erforderlich, um die Nutzung städtebaulich sinnvoll zu regeln. Die Anpassungen entsprechen den Zielen einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Abwicklung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Änderung bezieht sich auf in der Nachbarschaft bereits vorhandene Elemente, vollzieht sich nur in einem kleinen Teilbereich ohne dabei die Gestalt des Baugebietes in nachdrücklicher Weise zu verändern.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Die Änderungen durch das Deckblatt hat weder auf den Naturhaushalt Einfluss noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Es sind daher weder zusätzliche Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht erforderlich.

Marklkofen, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Marklkofen

Peter Rauscher  
1. Bürgermeister

## Verfahrenshinweise

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes Steinberg - Ortsmitte in Steinberg mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Marklkofen, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Marklkofen, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes Steinberg - Ortsmitte gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Marklkofen, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

### 4. Genehmigung

Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Marklkofen, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Marklkofen, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister