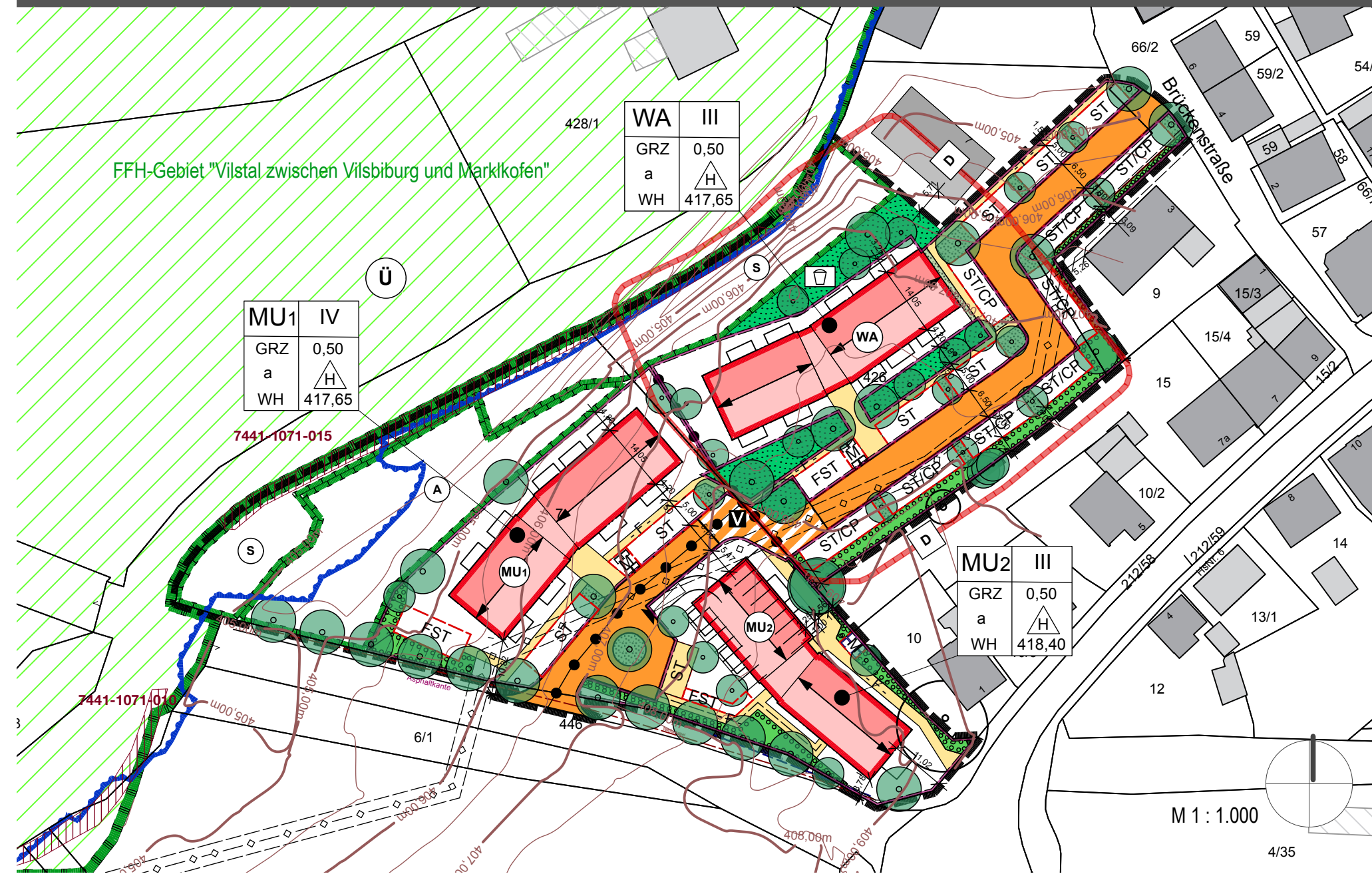


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



<p>Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>MU Urbanes Gebiet, Teilgebiete 1 und 2</p> <p>GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>III/IV 3 bzw. 4 Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>WH nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Abgrenzung verschiedener Nutzungen (Art oder Maß)</p> <p>Umgründung des für die Ermittlung der zulässigen GRZ maßgebenden Baulandes gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO</p> <p>Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>festgesetzte Firstrichtung</p>	<p>Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen; öffentlich</p> <p>Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Sträuern; privat</p> <p>Bäume 1. Wuchsordnung / 2. Wuchsordnung</p> <p>zu erhaltender Baum</p> <p>Bemaßung</p> <p>Vermessung in Meter</p> <p>Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen</p> <p>Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante)</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Umgründung von Flächen für Stellplätze</p> <p>Umgründung von Flächen für Stellplätze oder Carports</p> <p>Fahrradparker</p> <p>Mülleinhäusungen</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>öffentlicher Fußweg</p> <p>Einfahrt zu Privatgrundstücken</p> <p>öffentliches Straßenbegleitgrün</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünfläche; gem. Festsetzungen durch Text</p> <p>öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Spielplatz</p>	<p>Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>bestehende Grundstücksgrenze</p> <p>Flurnummer</p> <p>Höhenlinien Urgelände, Abstand 1,0 m, Höhenangaben in NHN</p> <p>in amtlicher Biotopkartierung erfasste Fläche mit Nummerierung</p> <p>FFH-Gebiet "Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen"</p> <p>Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereichs</p> <p>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Vils</p> <p>Umgründung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Stromleitung (unterirdisch), Bestand</p> <p>Telefonleitung (unterirdisch), Bestand</p> <p>geplante Böschungen</p> <p>geplante Rampe</p> <p>Bebauungsvorschlag Hauptgebäude</p> <p>Gebäudebestand Hauptgebäude</p> <p>Nebengebäude</p>
--	--	---	--

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

<p>T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung</p> <p>T1.1 Nutzungsarten WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 nicht zulässig. MU1 und MU2: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Abs. 2 Nr. 2, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 nicht zulässig.</p> <p>T1.2 Grundflächenzahl WA: maximale GRZ: 0,5 MU1 und MU2: maximale GRZ: 0,5 Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um maximal 50% für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Die Baulinien dürfen durch Dachüberstände gemäß den Festsetzungen unter T 1.8 sowie nicht überdachte Terrassenanlagen und Balkone mit einer maximalen Tiefe von 2,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden.</p> <p>T1.3 Geschosse WA: maximal 3 Vollgeschosse. MU1: maximal 4 Vollgeschosse. MU2: maximal 3 Vollgeschosse.</p> <p>T1.4 Bauweise abweichende Bauweise; nur Hausgruppen zulässig</p> <p>T1.5 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO</p> <p>T1.6 Wandhöhen (Hauptgebäude) Definition: Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht als maßgebliche Höhe maximale Wandhöhen: WA: 417,65 NHN. MU1: 417,65 NHN. MU2: 418,40 NHN.</p> <p>T1.7 Dachgestaltung Satteldach symmetrisch. Abweichend davon sind in den schlankeren Mittelteilen der Hausgruppen Flachdächer zulässig. Dachneigung: 28-30°. Firstrichtung: gemäß Festsetzung durch Planzeichen. Dachgauben: nicht zulässig. Dachliegefenster: maximal 10 Fenster je Hausgruppe. Zwerchgiebel: nicht zulässig. Dachüberstand: max. 0,80 m. Material: Dachziegel rot ohne Engobierung. Solarenergienutzung: Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig, nur aufliegend oder in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig.</p> <p>T1.8 Nebenanlagen: Carports, Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Mülleinhäusungen Belegung Stellplätze, Carports: Die Stellplätze in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Carports sind mindestens zu 50 % als Carports auszuführen. Die Ausführung von Stellplätzen als Carports ist auch in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. max. Wandhöhe: 3,0 m im Mittel gemäß BayBO. (Definition: Oberkante Attika in der Schnittlinie der Außenwandflucht als maßgebliche Höhe; Bezugshöhe: vorgefundenes Gelände nach Fertigstellung Erschließung). davon abweichend für Fahrradparker in MU1: max. Wandhöhe absolut 409,40 NHN und 3,0 m im Mittel nach Herstellung Aufschüttung gemäß T1.10</p> <p>Dachgestaltung: nur Flachdach zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Fassadengestaltung: Fahrradabstellplätze und Mülleimerstandplätze sind allseitig einzuhausen, Zugänge sind mit Schiebetoren auszustatten. Carports dürfen maximal auf zwei Seiten geschlossen werden. Als Material für Wandfüllungen ist ausschließlich unbehandeltes Holz in horizontaler Lattung zulässig. Befestigung: Nicht als Carports ausgeführte Kfz-Stellplätze sind wasserundurchlässig mit Rasenfugenpflaster mit einem Fugenananteil > 30 % zu befestigen.</p> <p>T1.9 Baulicher Gestaltung - Ergänzende Festsetzungen Alle Hausgruppen sind in einheitlicher architektonischer Gestaltung auszuführen. Die Fassaden sind in Putz mit weißem Anstrich und/oder Holz mit horizontaler Gliederung auszuführen. Die zurückgesetzten Fassaden (Mittelteile der Hausgruppen) sind in anderer Materialität und/oder - in Abweichung zum vorhergehenden Satz - Farbgebung als die übrigen Fassaden auszubilden. Eine teilweise Einhausung von Balkonen sowie darunterliegenden Terrassen als Witterungs- und Sichtschutz ist zulässig. Maximal zulässig ist die Füllung einer kompletten Breitseite sowie der daran anschließenden Längsseite auf einer maximalen Länge von 1,50 m. Die Einhausungen sind für alle Hausgruppen jeweils in einheitlicher Ausrichtung und Dimensionierung herzustellen. Die maximale Tiefe der Sichtschutzwände für Terrassen ist durch die Tiefe der Balkonüberstände definiert. Einhausungen, Balkongeländer und Sichtschutzwände sind in Materialität und Farbgebung an die Fassaden der eingerückten Gebäudeteile anzupassen. Vordächer sind unzulässig.</p>	<p>T1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen Bezugshöhe: Urgelände. Das Urgelände ist durch die Höhenlinien in den Hinweislichen Plan darstellungen, die auf einer aktuellen tachymetrischen Aufnahmen beruhen, definiert. max. Aufschüttung: WA: maximal 1,50 m. MU1: für Hauptgebäude keine Aufschüttung zulässig. für Fahrradparker maximal 1,70 m. MU2: maximal 0,70 m. max. Abgrabung: WA: keine Abgrabung zulässig. MU1: maximal 2,00 m. MU2: keine Abgrabung zulässig.</p> <p>T1.11 Einfriedungen WA: keine Einfriedung zulässig; davon abweichend zwischen südostseitiger Terrassenzone und öffentliche Grünfläche Abgrenzungen durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig; Sichtschutzelemente unzulässig. MU1: zwischen südostseitiger Terrassenzone und öffentliche Grünfläche nur Abgrenzungen durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig; Sichtschutzelemente unzulässig. MU2: keine Einfriedung zulässig; davon abweichend zwischen Terrassenzone und öffentliche Grünfläche bzw. öffentlichem Fußweg Abgrenzungen durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig; Sichtschutzelemente unzulässig. gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Marklkofen.</p> <p>T2 Verkehrsflächen T2.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen. Auf die verringerten Fahrgeschwindigkeiten ist mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z.B. Belagswechsel) hinzuwirken.</p> <p>T2.2 Straßenbegleitgrün Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster ist außerhalb der Baumscheiben zulässig. Unterbrechungen mit Pflasterbelägen auf eine maximale Länge von 7m für die Befestigung von Grundstückszufahrten ist zulässig.</p> <p>T3 Grünordnung T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. T3.2 Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen und Straßenräumen Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich standorttypische Laubbäume mit hoher Toleranz gegenüber siedlungsklimatischen Verhältnissen und dem allgemeinen Klimawandel zu verwenden. Für die Pflanzmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind ausschließlich heimische, gebietseigene Gehölze zulässig. Geringfügige Lageabweichungen zu den festgesetzten Baumstandorten sind möglich. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 Geringfügige Lageabweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.</p> <p>T3.3 Öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche nördlich des WA ist als naturnahe Anlage mit Spielanlagen und Aufenthaltsbereichen zu gestalten. Die öffentliche Grünfläche südlich des WA ist als Quartierstreff mit Aufenthalts- und Spielangeboten zu gestalten. Wasserdruchlässige Befestigungen bis maximal 50 % der Gesamfläche sind zulässig.</p> <p>T3.4 Private Grünfläche Die nicht bebauten und befestigten Privatflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist unzulässig. Die Versiegelung für Wege ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.</p> <p>T3.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuern Die Flächen sind durchgehend mit ein- bis zweireihige gemischte Hecken zu bepflanzen. Die schmaleren Flächen mit einer Breite von 1,50 m sind mit gemischte Kleinstrauch- oder Schnitthecken, die breiteren Flächen mit gemischte Großstrauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft (MU1) sind ausschließlich gebietsseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis zu verwenden.</p> <p>T3.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die bestehenden naturnahen Ufergehölze und Schilfbestände sind vollständig zu erhalten. Pflege- oder selektive Rückschnittmaßnahmen sind nur nach vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.</p> <p>T3.7 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB Uferbereich Entwicklungsziel: BNT B31 (Baumreihe; Ufergehölz) Herstellung: Pflanzung von Ufergehölz, bestehend aus: • Silberweide (Salix alba; 1 Stück; H) • Schwarzerle (alnus glutinosa; 15 Stück) • Ohrchenweide (Salix aurita; 3 Stück) • Salweide (Salix caprea; 3 Stück) • Grauweide (3 Salix cinerea) Pflanzqualität: Salix alba: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12; Schwarzerle: nur Sämlinge aus der Region Strauchweiden: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 Schutz: • Pflanzung mit Wühlmausschutz • Wildschutzzäunung bzw. Einzelschutz in der Anwuchsphase (ca. 6 Jahre) • zusätzlicher Verbisschutz für Baumstämme durch Drahtthosen Pflege: • regelmäßiges Ausmähen in der Anwuchsphase • selektives Auf-den-Stock-Setzen nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Wiesensbereich Entwicklungsziel: BNT G212 (Artenreiches Extensivgrünland) 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 Streifen/Säumen auf ca.10 % der Gesamfläche auf wechselnden Standorten • bei Bedarf 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. Rechtliche Sicherung • Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern • Sicherung durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Realast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau)</p> <p>T3.8 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB (extern) Die zuzuordnenden externen Ausgleichsflächen standen zum Start der Verfahrens gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 noch nicht fest. Diese werden vor Start des Beteiligungsverfahrens gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 definiert, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in einem 2. Geltungsbereich festgesetzt.</p> <p>T4 Artenschutz Beleuchtungsanlagen Beleuchtungsanlagen sind auf den, für den jeweils zulässigen Verkehr, erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Es sind nur Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60° C zulässig. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Die Intensität ist zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.</p>
--	---

C HINWEISE

<p>Hinweise</p> <p>Bodendenkmäler Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere Art. 8 BayDSchG zu berücksichtigen. Im Bereich des WA befindet sich ein Bodendenkmal. Jegliche Eingriffe in den Boden sind zu unterlassen. Bauvorbereitend ist die gesamte Fläche mit einer 50 cm starken konservatorischen Überdeckung (Vlies, Sand, Kies) zu schützen.</p> <p>Landwirtschaft Die Bauwerber sind durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuweisen, dass die von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.</p> <p>Natur- und Artenschutz Artenschutzrechtlichen Konflikte waren zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht erkennbar, können aber für den Zeitpunkt des Baubeginns nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sind daher Kontrollbegehungen und ggfs. Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßgaben von dortiger Seite für Untersuchungen und ggfs. Kompensationsmaßnahmen sind zu befolgen. Sollten aus Gründen des Baustellenbetriebs und der Verkehrssicherheit bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen bzw. angrenzenden erhaltenswertem Baumbestand (v.a. Esche auf Fl.Nr. 10) größere Rückschnittmaßnahmen erforderlich werden, ist im Hinblick auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit möglichen strafrechtlichen Konsequenzen vorab zwingend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Maßgaben von dortiger Seite sind zu befolgen.</p>	<p>Marklkofen, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>Peter Rauscher, 1. Bürgermeister</p> <p>Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p> <p>Ausgefertigt</p> <p>Marklkofen, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>Peter Rauscher, 1. Bürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Generationenpark an der Vils“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Marklkofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.</p> <p>Marklkofen, den _____</p> <p>(Siegel)</p> <p>Peter Rauscher, 1. Bürgermeister</p>
--	---



VERFAHRENSVERMERKE

<p>Verfahrensstand: Vorentwurf zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4. Abs. 1 BauGB</p> <p>Gefertigt: 17.03.2026</p> <p>Stand DFK: 2026</p> <p>Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter</p>	<p>M 1 : 1.000</p> <p>planwerkstatt karlstetter Ringsstraße 7, 84153 Marklkofen Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939598</p>
---	---