



## Textliche Festsetzungen

### 1 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 und 8 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO)

0,80

zulässige Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß die eingezäunte Grundstücksfläche der Versorgungsanlage wird für die Berechnung der GRZ zugrundegelegt.

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Schalthaus höchstens 1 Vollgeschoss

Höhe 1 H1

Die Höhe für das Portal und den Blitzschutzmast wird mit max. 20 m festgesetzt  
Bezugspunkt - hier OK Gemeindestraße

#### 1.3 BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§22 BauNVO)



offene Bauweise nach §22 BauNVO  
Es sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig

#### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§23 BauNVO)



Baugrenze

#### 1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche öffentlich



Gemeindeverbindungsstraße



Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Bereich



private Erschließungsstraße



Flächen für Stellplätze  
Herzustellen in wasserdurchlässiger Weise z.B. Rasengittersteine



Einfahrt zum Privatgrundstück

#### 1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Hauptversorgungsleitung mit Bezeichnung



Hochspannungsfreileitung mit Mast und Schutzzone - 110 KV



Zweckbestimmung Umspannwerk Trafo

### 1.7 GRÜNLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebietes

### 1.8 WASSERFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Versickermulde

### 1.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Bäume der Wuchsklasse I, zu pflanzen (s. 0.6.1.)



Die Flächen sind als Standorttypischer Gehölzbestand in Orientierung an der natürlichen Vegetation zu entwickeln

### 1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN



Bezugspunkt für Wandhöhen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der dritten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans



Maßangaben



Geplante Baukörper



Geplante Grundstücksgrenze



Bodendenkmal

### 1.11 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN GRENZPUNKTE UND GRENZEN



Grenzstein



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummern



bestehende Gebäude

### 2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 2.1 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB)

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Artikel 81 BayBO)

- Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig
- Die Gebäude sind mit Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis max. 15° auszuführen, zugelassen sind auch Flachdächer (FD). Eine Dachbegrünung wird empfohlen.
- Das Dachwasser ist zu versickern.
- Außenwände von Gebäude sind als Geputze, mit gedeckten farben gestrichene Flächen herzustellen. Grelle Wandfarben sind unzulässig.

#### 3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i. V. m. Artikel 7 BayBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und zu pflegen.

#### 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit Stahlrohrpfosten mit einer Höhe von 2,0 m auszuführen. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nicht leitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht) aufzustellen. Pfosten, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

#### 4 HINWEISE:

##### 4.1 Bodenschutz (§202 BauGB)

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

##### 4.2 Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' für Straßen und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

##### 4.3 Hinweise zur Denkmalpflege

Der Planbereich liegt im Bereich eines Bodendenkmals D-2-7441-0010

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

##### 4.4 Plangrundlage

Dem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte aus dem Jahre 2022 zugrunde.

##### 4.5 Immissionsrichtwerte der TA Lärm: Werte in dB(A)

Gewerbegebiete: tags 6-22Uhr 65 nachts 22-6 Uhr 50

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 03. November 2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert 21. Nov. 2017

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017

## Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Bauleitplan: "Gewerbegebiet Umspannwerk Marklkofen" mit eingearbeitetem Grünordnungsplan.

1. Der Gemeinderat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 Baugesetzbuch).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. §3 Abs 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden  
Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am .....

4. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... lag gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich aus.  
Die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht

5. Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum ..... zu äußern

6. Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Marklkofen, den .....

..... Siegel

1. Bürgermeister

Ausfertigung:  
Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Marklkofen identisch ist.

Marklkofen, den .....

..... Siegel

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem §10 Abs. 3 Halbsatz 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marklkofen, den .....

..... Siegel

1. Bürgermeister

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### 'GE Umspannwerk Marklkofen'

### Gemeinde Marklkofen

### Landkreis Dingolfing-Landau

### Gemarkung Marklkofen



Aufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

'GE Umspannwerk Marklkofen'

Geltungsbereich 25. Mai 2022

Vorhabensträger	Planung	MASSSTAB:
Gemeinde Marklkofen	Architekturbüro Stadler Dipl.-Ing. (FH) Architekt Eichendorfer Straße 10, 94424 Amstorf e-mail: architekt.stadler@t-online.de Tel: 08723 978197	1:1000

GEZEICHNET:  
AS / Stadler  
Do 22\_07\_umspannwerk vorentwurf-220525.S12  
K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-22\22\_07-Umspannwerk Marklkofen\entwurf\26.05.2022 12:44