



Gemeinde Marklkofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Aunkofen“

Änderung mit Deckblatt Nr. 3 Festsetzungen

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

14.04.2026

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 10.02.2026 beschlossen, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Aunkofen“ mit Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Billigungsbeschluss

Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 10.02.2026 beschlossen, die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung zu billigen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung wurde in der Fassung vom 10.02.2026 mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2023 bis einschließlich 20.03.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2023 bis einschließlich 20.03.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 14.04.2026 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 14.04.2026 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Dies wurde am 14.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Marklkofen, den

Peter Rauscher, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Marklkofen, den

Peter Rauscher, Erster Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung durch Deckblatt Nr. 3 gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Marklkofen, den

Peter Rauscher, Erster Bürgermeister



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 2

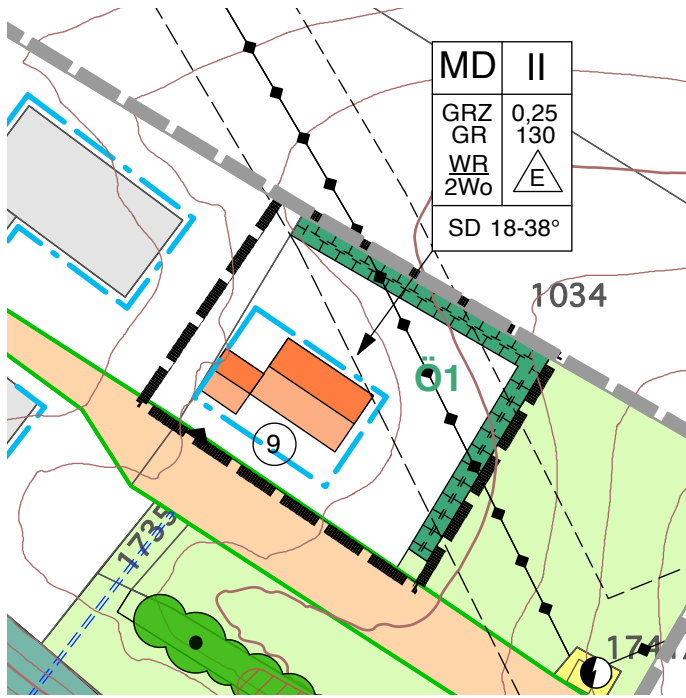
Geltungsbereich 1





M 1 : 1.000

-  Umgrenzung Geltungsbereich
Bebauungs- und Grünordnungsplan
-  Umgrenzung **Geltungsbereich 1**
Deckblatt Nr. 3

Geltungsbereich 2



M 1 : 1.000

-  Umgrenzung Geltungsbereich
Bebauungs- und Grünordnungsplan
-  Umgrenzung **Geltungsbereich 2**
Deckblatt Nr. 3

Präambel

Die Gemeinde Marklkofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils rechtsgültigen Fassungen diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

























- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise

A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb der gekennzeichneten Geltungsbereiche liegenden Flurstücke.

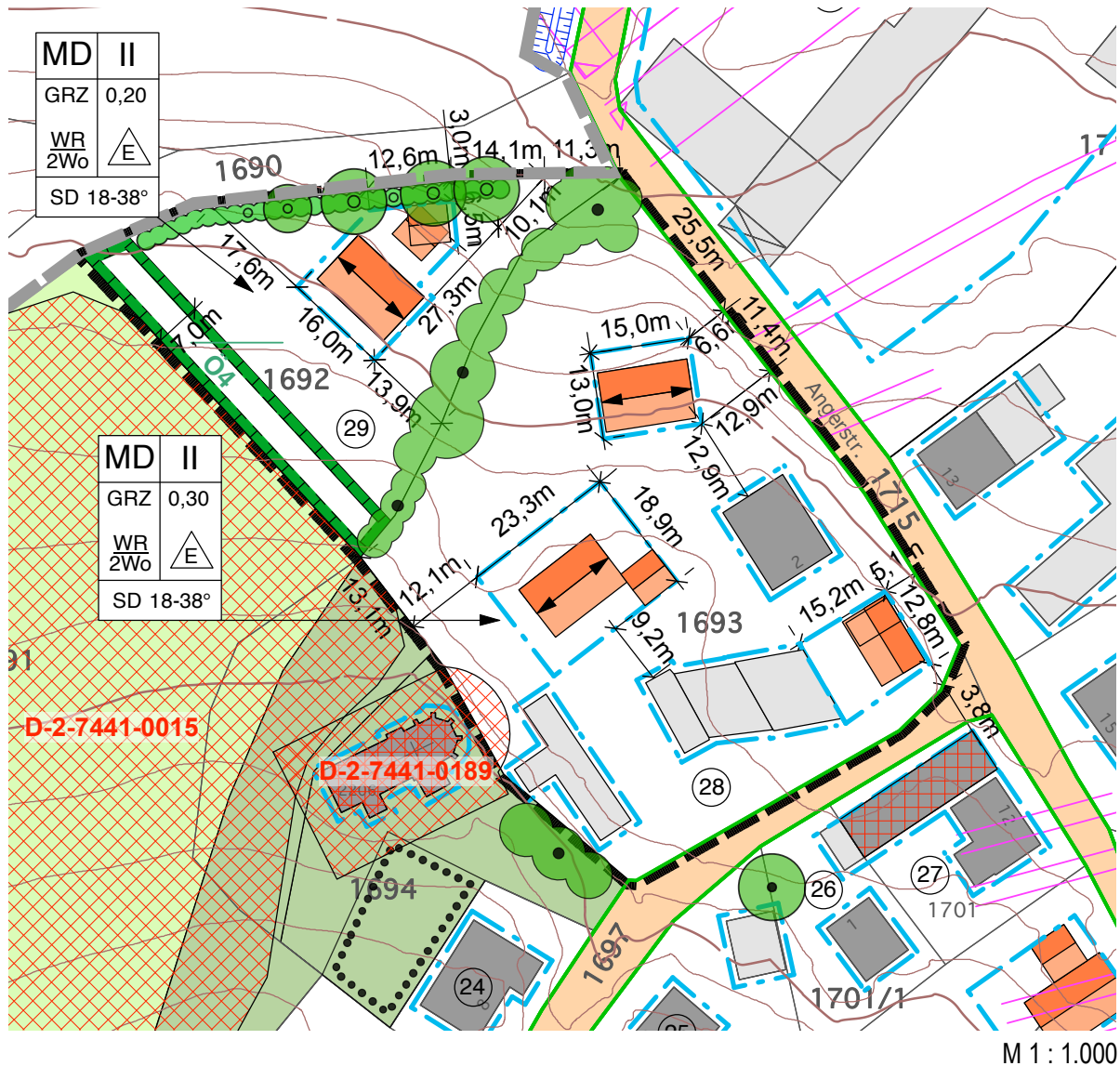
Legende



(Auszug der für die Geltungsbereiche des Deckblatts relevanten Planzeichen;
rot: Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan)

Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
	Dorfgebiet
	nur zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig
	Grundflächenzahl gemäß Angabe in Nutzungsschablone
	Grundfläche maximal 130 qm je Wohn- oder sonstigem Hauptgebäude, soweit durch Nutzungsschablone festgesetzt
	Anzahl Vollgeschosse gemäß Angabe in Nutzungsschablone
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Satteldach zulässig, Neigung gemäß Angabe in Nutzungsschablone
	Straßenbegrenzungslinie
	festgesetzte Firstrichtung
Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)	
	Flächen für die Landwirtschaft
Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	
	Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	Zu erhaltender Gehölzbestand
	Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
	Sträucher
	Bäume 1. Wuchsordnung
	Bäume 2. Wuchsordnung
nurweise / nachrichtliche Übernahmen	
	bestehende Grundstücksgrenze
	Flurnummer
	Vermassung in Meter
	Bebauungsvorschlag
	Vorhandene Bebauung
	Parzellen-Nummer
	nach BDSchG geschützte Baudenkmäler
	BDSchG geschützte Bodendenkmäler mit Angabe Akten-Nr.

Festsetzungen Geltungsbereich 1

GB 1 - Deckblatt 3



-  Umgrenzung Geltungsbereich
Bebauungs- und Grünordnungsplan
-  Umgrenzung **Geltungsbereich 1**
Deckblatt Nr. 3

Folgende Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan werden innerhalb des Geltungsbereichs 1 des Deckblatts Nr. 3 geändert bzw. ergänzt:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Parzelle 28:

- Festsetzung eines neuen Baufensters in zweiter Reihe für Wohnnutzung
- festgesetzte GRZ: 0,25

Parzelle 29 (neu):

- Flächen für die Landwirtschaft

Änderung durch 3. Deckblatt:

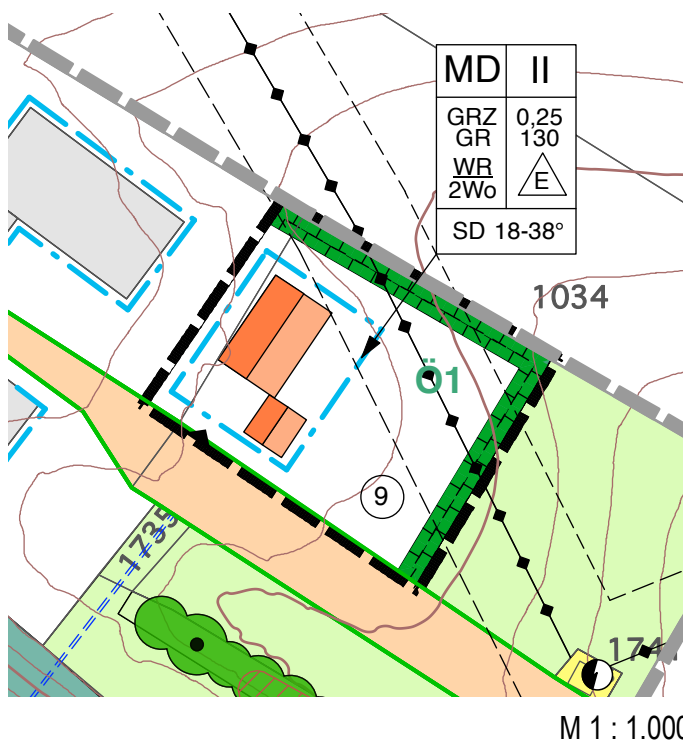
Parzelle 28:



- Festsetzung von insgesamt drei Baufenstern in erster und zweiter Reihe für Wohnnutzungen
- Erhöhung der festgesetzten GRZ auf: 0,30
- Anpassung Lage des zu erhaltenden Gehölzbestandes entsprechend der aktuellen Ausdehnung

Parzelle 29 (neu):

- Festsetzung eines neuen Baufensters für Wohnnutzung
- Festsetzung von Ausgleichsflächen am Südwestrand von Fl.Nr. 1692

Festsetzungen Geltungsbereich 2



-  Umgrenzung Geltungsbereich Bauungs- und Grünordnungsplan
-  Umgrenzung **Geltungsbereich 2** Deckblatt Nr. 3

Folgende Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan werden innerhalb des Geltungsbereichs 2 des Deckblatts Nr. 3 geändert bzw. ergänzt:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Parzelle 9:

- Festsetzung eines neuen Baufensters für Wohnnutzung
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche

Änderung durch 3. Deckblatt:

Parzelle 9:

- Drehung des Baufensters um 90% und leichte Vergrößerung; Ermöglichung einer giebelständigen Gebäudeausrichtung zum Straßenraum

B Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan werden ergänzt:

*Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:***T1.7 Dachgestaltung**

zulässige Dachform: Satteldach, symmetrisch, Neigung 18-38°
 Firstrichtung: jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite.
 Dachgauben: zulässig ab 25° Neigung, maximal 2 je Dachseite.
 Zwerchgiebel: nur zulässig bei E + D
 Dachüberstand: max. 0,8m.
 Material: Dachsteine naturrot, Dachbegrünung.

T3.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB

für alle Pflanzungen: Pflanzabstand zwischen und innerhalb Pflanzreihen 1,5 m;
 Artenwahl entsprechend T3.1, T3.2, T3.3, T3.4;
 nur autochthones Pflanzmaterial; wirksamer Verbisschutz

- Ö1 Hecke: 1 Strauchreihe; 2 Bäume 1. Wuchsordnung
außerhalb 8m-Schutzstreifen 20 kV-Leitung
- Ö2 Wechselfeuchte Retentionsmulden
Ansaat artenreiche Feuchtwiese; autochthones Saatgut;
Pflanzung 12 Stück *Alnus glutinosa*
- Ö3 Feldgehölz; 3 - 6 Strauchreihen; 1 Baum 1.Wuchsordnung; 3
Bäume 2.

Änderung durch 3. Deckblatt:**T1.7 Dachgestaltung**

zulässige Dachform: Satteldach, symmetrisch, Neigung 18-38°
 Firstrichtung: jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite;
soweit nicht durch Planzeichen festgesetzt
 Dachgauben: zulässig ab 25° Neigung, maximal 2 je Dachseite.
 Zwerchgiebel: nur zulässig bei E + D
 Dachüberstand: max. 0,8m.
 Material: Dachsteine naturrot, Dachbegrünung.

T3.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB

für alle Pflanzungen: Pflanzabstand zwischen und innerhalb Pflanzreihen 1,5 m;
 Artenwahl entsprechend T3.1, T3.2, T3.3, T3.4;

- nur autochthones Pflanzmaterial; wirksamer Verbisschutz
- Ö1 Hecke: 1 Strauchreihe; 2 Bäume 1. Wuchsordnung
außerhalb 8m-Schutzstreifen 20 kV-Leitung
- Ö2 Wechselfeuchte Retentionsmulden
Ansaat artenreiche Feuchtwiese; autochthones Saatgut;
Pflanzung 12 Stück *Alnus glutinosa*
- Ö3 Feldgehölz; 3 - 6 Strauchreihen; 1 Baum 1. Wuchsordnung; 3
Bäume 2.
- Ö4 Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit insgesamt 2 Bäumen 1.
Wuchsordnung und 3 Bäumen zweiter Wuchsordnung
- Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu
verwenden:
- Bäume 1. Wuchsordnung:*
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Bäume 2. Wuchsordnung:*
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sträucher:*
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa majalis (Zimtrose)
Salix caprea (Salweide)
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!

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben vollumfänglich gültig.

C Hinweise

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Bodendenkmäler: Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist auf Flächen, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, unter Beteiligung der Kreisarchäologie der Humus per Bagger mit Humusschaufel in 5m Abstand abzutragen. Dabei zeigt sich, wo sich archäologische Befunde konzentrieren. In diesen Bereichen muss dann ggf. flächig der Humus für notwendige archäologische Untersuchungen entfernt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der Maßnahme um eine Grabungserlaubnis zu ersuchen.

Änderung durch 3. Deckblatt:

Die hinweislichen Darstellungen im Festsetzungsplan werden für die Geltungsbereiche 1 und 2 des Deckblatts Nr. 3 um die Darstellung der Bodendenkmäler ergänzt.

Der Hinweis zu Bodendenkmälern des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird durch folgenden Hinweis ersetzt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.