

Gemeinde Marklkofen



DECKBLATT NR. 2

BPL „Griesbacher Straße“

DATUM

10.09.2024

Satzungsfassung

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und

Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist diese Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g .

Die Satzung besteht aus

- **Teil A:** bisherige Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil B:** Planzeichnung Bebauungsplan 2.Änderung
- **Teil C:** Planliche und Textliche Festsetzungen (geändert)
- **Teil D:** Planzeichen und Hinweise (geändert)
- **Teil E:** Begründung

- **Verfahrensvermerke** (siehe Planteil)

- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 2 betrifft die Flurnummern 75/3 und 75/2 der Gemarkung Steinberg
- II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 2 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt
- III. Die geänderten Festsetzungen gelten nur für die Flurnummern 75/3 und 75/2 der Gemarkung Steinberg
- IV. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der rechtsgültigen Fassung vom 03.11.2009 samt seiner bisherigen Änderungen.

TEIL E) Begründung

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden im Wesentlichen die Baugrenzen an die tatsächlich vermessenen Grundstücksgrenzen angepasst, außerdem werden die Wandhöhen von 6,0m um ca. 60cm erhöht, da der bisher festgesetzte Höhenbezugspunkt (in der Straße) für von der Straße aus ansteigende Grundstücke keine zweigeschossige Bebauung zulässt, diese soll aber möglich sein. Außerdem wurde auf Parzelle 18 die Lage des Hauptgebäudes und der Garage geändert, hierfür ist auch eine geringfügige Vergrößerung des Baufensters erforderlich.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Planung weiterhin das Ziel, städtebaulich „nicht störende Vorhaben“ zuzulassen sofern dies durch den bisherigen Bebauungsplan nicht möglich wäre und Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. Bebauungsmöglichkeiten wie hier, eine sinnvolle zweigeschossige Bebauung, einzuräumen sofern möglich und städtebaulich verträglich. Die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen Rechnung tragen.

Wesentliche individuelle Anpassungen sind die Erhöhung der Wandhöhe von max. 6,0m auf 6,6m, Anpassungen der Grundstücksgrenzen an den tatsächlich vorhandenen Bestand und Anpassung der Baugrenzen. Auf Parzelle 18 ist zudem auch die Zufahrt der Garage nun mehr nur noch von Norden oder Süden aus möglich, nicht mehr aber direkt von der Straße da hier die Aufstellfläche nicht eingehalten werden kann.

Nachbarliche Belange sind durch die geplante Bebauung nicht wesentlich betroffen.

Naturschutzfachliche Belange:

Die geänderte Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Eingriffsschwere (GRZ bleibt unverändert) oder eingriffsrelevanten Änderungen, daher sind weitere Ausführungen zu diesem Belang entbehrlich.

Denkmalschutz:

Etwa 40m westlich des oben genanntem Planungsgebiet wurden bei archäologischen Ausgrabungen der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau Siedlungsbefunde der Metallzeiten freigelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten. 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.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

Siehe Planteil