

BEBAUUNGSPLAN „POXAU – KLOSTERHOF III“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

STAND: 15.09.2026

GEMEINDE MARKLKOFEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Angela Baumann
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen



PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH

ANJA SCHIRFERNEDER
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
C)	Geplante bauliche Nutzung	4
D)	Flächenverteilung	4
E)	Erschließung	5
F)	Gestalterische Ziele der Grünordnung	6
G)	Umweltbericht	7
H)	Anhang	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	3
Abb. 2: Ausschnitt aus der Ökokontofläche	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	14
Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	18

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marklkofen ist das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich südlich der überregionalen Entwicklungsachse München – Landshut – Deggendorf.

Die Gemeinde Marklkofen liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als Kleinzentrum im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

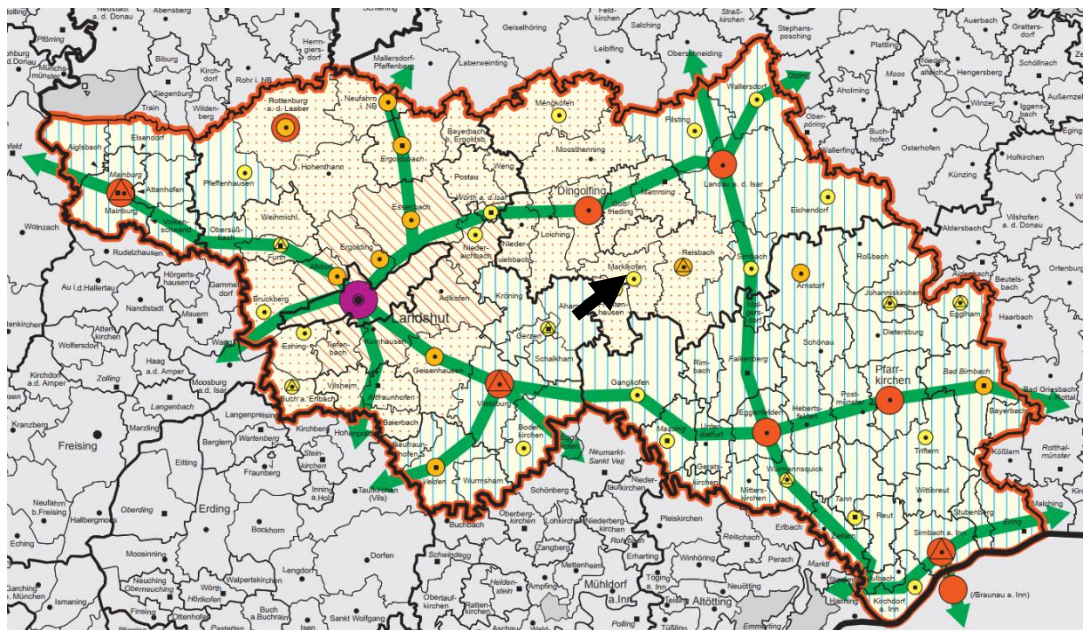


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Marklkofen liegt im Mittleren Vilstal und ist über die Staatstraßen 2111 und 2083 sowohl an die Autobahn A92 (München-Deggendorf) als auch an die B20 als wichtige Nord-Süd Verbindung Straubing – Burghausen sehr gut angebunden.

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Marklkofen der Region 13 (Landshut) zugeteilt.

Das Planungsgebiet liegt am Nordwestrand des Ortsteils Poxau. Das Gelände im Planungsgebiet ist nach Südwesten geneigt und fällt im südlichen Bereich Richtung Vilstal relativ stark ab. Insgesamt bietet das Planungsgebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit angrenzenden Grünstrukturen.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,86 ha und umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Poxau:

Fl.Nr. 56/44

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt. Das Planungsgebiet schließt an die im Osten und Süden bestehende Wohnbebauung an. Westlich schließt ein Laubmischwald an.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Am Klosterhof“ mit anschließendem Ringschluss zum Hafnerweg. Der südliche Bereich Richtung Vilstal dient der Ortseingrünung sowie als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der bestehende Fußweg soll weitergeführt werden.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 18.618 m²,
davon

- WA Grundstücksflächen mit Erschließung	14.153 m ²
Brutto - Baufläche	14.153 m ²
Sonstige Flächen	
- Grünweg	78 m ²
- öffentliche Grünfläche	517 m ²
- temporäre Grünfläche	163 m ²
- extensives Grünland mit Streuobstbäumen	3.707 m ²
Gesamtfläche	18.618 m²

E) Erschließung

1. Erschließung/Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Am Klosterhof“ mit anschließendem Ringschluss zum Hafnerweg.

2. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

3. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Mittlere Vils im Bereich der Klosterstraße.

b) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

c) Oberflächenwasser

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist dem vorhanden Erdbecken im südwestlichen Teil auf Fl.Nr. 56/22 TF zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften dimensioniert.

d) Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbands Mittlere Vils in Niederreisbach zugeführt.

4. Altlasten

Der Gemeinde Marklkofen sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

5. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

7. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH und ist als gesichert zu betrachten. Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, ist von der Gemeinde Marklkofen ausdrücklich erwünscht.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Starke Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäumen und Hecken
- Entwicklung eines extensiven Grünlands mit Streuobstwiese im Bereich der internen Ausgleichsflächen. Die Ansaat wird mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Pflanzung von Hochstämmen in den Privatgrundstücken zum Eingrünen der Zufahrtsstraße.
- Ein Fußweg führt Richtung Waldrand.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	8
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
G.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	13
G.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	13
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
G.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
H.1	Anhang II – Ökokonto Gemeinde Marklkofen	19

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Poxau ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Durch die starke Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäumen und Hecken, die Pflanzung von Hochstämmen in den Privatgrundstücken sowie die Entwicklung eines extensiven Grünlands mit Streuobstwiese im Bereich der internen Ausgleichsflächen bieten sich gute Möglichkeiten für die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses sowie zur landschaftlichen Einbindung.

Die Gemeinde Marklkofen hat die Entwicklung des Gebiets mit entsprechenden Darstellungen bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die vorgesehene Fläche für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb des Planungsgebietes hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potenzielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitataignung für Reptilien ausgegangen werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Feldvogelkulisse und ebenfalls nicht innerhalb der Wiesenbrüterkulisse. Durch die Ortsrandnähe und die damit verbundene Kulissenwirkung ist das Planungsgebiet nicht als Lebensraum für Feld- oder Wiesenbrüter geeignet. Für Gehölz bewohnende Arten fehlen im Planungsgebiet ebenfalls die entsprechenden Habitatstrukturen, da keine Gehölze im Planungsgebiet liegen. Die Fläche kann allenfalls als Nahrungshabitat genutzt werden, Alternativflächen dazu liegen aber in direkter Nachbarschaft. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Industriegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch gesehen besteht das Hügelland aus Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die Kiese und Sande und zwischengelagerten Mergel bilden überall dort das Ausgangsgestein der Bodenbildung, wo Deckschichten aus Löß und Lößlehm fehlen. Im Geltungsbereich herrschen Braunerden aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil, örtlich mit Lößlehmdeckschichten kleiner 3 dm vor.

Aufgrund ihrer hohen Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und ihrer großen nutzbaren Wasserkapazität stellen sie beste Ackerstandorte dar. Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche im Bereich der geplanten Bebauung sowie der Straßen verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlichen Grünflächen sowie die Freiflächen der Grundstücke eingebracht.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante wohnbauliche Nutzung keine betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend. Aufgrund dieser Verhältnisse ist örtlich und zeitweise mit Schichtwasservorkommen zu rechnen. Im Rahmen der bisher vorgenommenen Meliorationsmaßnahmen wurde jedoch ein Großteil dieser Schichtwasservorkommen bereits drainiert.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering. Vergleichende Messungen in den letzten Jahrzehnten zeigen jedoch auch im Tertiärbereich vielerorts einen deutlichen Anstieg von im Grundwasser gelösten Stoffen, insbesondere von Chloriden, Sulfaten und Nitraten.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet. Das Hügelland ist niederschlagsreich: 750 mm bis 800 mm mittlere Niederschläge pro Jahr. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal soviel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Hügelland ein wenig unter 7,8 Grad Celsius.

Auf Grund der starken Eingrünung und der lockeren Bebauung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet liegen keine Biotope.

Im Westen außerhalb des Planungsgebietes schließt ein Erholungswald laut Waldfunktionskarte an. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung. Im Südosten außerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Aussichtspunkt auf einer Streuobstwiese. Somit sind durch die vorgelegte Planung keine negativen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Marklkofen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Es sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (GERUCHSIMMISSIONEN)

Von dem Vorhaben selbst gehen keine störenden Geruchsimmissionen aus.

Südlich des Geltungsbereichs liegt jedoch in einer Entfernung von ca. 200 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Auf Grund des geringen Viehbesatzes werden keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Vorhaben gesehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet wird derzeit von der bestehen landwirtschaftlichen Ackerfläche geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich zwar das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen, der bestehende Wald sowie die Baugrenze sorgen dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung im Bereich der Vilshangleite ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

In etwa 300m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal, dessen Benehmen hergestellt ist:

D-2-79-126-52: Ehem. Schloss, ehem. Kloster der Armen Schulschwestern (1857-2006), dreigeschossige Walmdachbauten um Fünfeckhof in beherrschender Hochlage, 1710, im Nordwestteil Mauerteile aus der 1. Hälfte 16. Jh. kath. Schlosskapelle St. Karl Borromäus im

südöstlichen Trakt, 1710; mit Ausstattung; Hanggärten als grüne Sockelzone der Anlage; mit Backsteinmauer als Umfriedung.

Ein weiteres Baudenkmal befindet sich in ca. 200 m Entfernung:

D-2-79-126-47: Blockbau-Obergeschoss eines ehemaligen Bauernhauses, mit Giebelschrot, im Kern 2. Hälfte 17. Jh. 1979 von Hs. Nr. 44 nach Hofmarkstraße 46 umgesetzt.

Durch die Begrenzung der Bauhöhen und die geplante bzw. vorhandene Eingrünung werden jedoch, wenn überhaupt, nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalen ist nicht gegeben.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil der Flächen würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten könnten nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung von extensivem Grünland mit Streuobstbäumen innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche im Westen ist mit autochthonem Material vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wiederverwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Erhaltung und Stärkung der randlichen Gehölzstrukturen sowie die Schaffung ergänzender Strukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 18.618 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von **18.618 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
Straße	28
Grundstück	971
Acker	17.619
Gesamtfläche, ca.	18.618

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA/MI Flächen mit niedrigem bis mittleren Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem neu geplanten Baufeld mit Erschließung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende interne Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von

3.946 m² als Gebietstyp B.

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzung	Fläche in m ²	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/ -fläche
Eingriffsfläche			
Grundstücksflächen	11.408 m ²	0,3	3.422 m ²
Fußweg	182 m ²	0,3	55 m ²
Multifunktionsstreifen	428 m ²	0,3	128 m ²
Straße	1.136 m ²	0,3	341 m ²
Eingriffsfläche gesamt	13.154 m²		3.946 m²
sonstige Nutzung			
bestehende Grundstücksfläche	971 m ²		
bestehender Multifunktionsstreifen	8 m ²		
bestehende Straße	20 m ²		
Grünweg	78 m ²		
öffentliche Grünfläche	517 m ²		
temporäre Grünfläche	163 m ²		
sonstige Nutzung gesamt	1.757 m²		
Ausgleichsfläche intern			
extensives Grünland mit Streuobstbäumen	3.707 m ²	1,0	3.707 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt	3.707 m²		3.707 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.618 m²		
Ausgleichsfläche extern			
Abbuchung Ökokonto Gemeinde Marklkofen Fl.Nr. 56/20, 56/22, 194 TF, Gemarkung Poxau			
extensives Grünland mit Streuobstbäumen	239 m ²	1,0	239 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt	239 m²		239 m²
Ausgleichsflächenbilanz		+	0 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiv landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von **3.946 m²** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen.

Im Westen innerhalb des Geltungsbereichs soll ein artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstwiese entwickelt werden.

Interne Ausgleichsflächen:

Im Westen innerhalb des Geltungsbereichs soll ein artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstwiese entwickelt werden.

Streuobstwiese

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen in Reihe mit Verbisschutz, Wühlmausschutz und Anbinden. Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern, Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, Festmistdüngung möglich, kein chemischer Pflanzenschutz.

Extensives Grünland

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz, Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen, Verwendung möglichst eines Balkenmähers.

Aufwertung

Die Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 56/43, Gemeinde Marklkofen, Gmkg. Poxau, die als Ausgleichsfläche genutzt wird, hat eine Fläche von 3.707 m². Durch die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen wurde für die geplanten Ausgleichsflächen ein Aufwertungsfaktor von 1,0 bei einer Entwicklungszeit von 10 Jahren angewendet. Dadurch entstehen somit insgesamt Flächen in einer Größe von 3.707 m² zur Verfügung.

Externe Ausgleichsflächen:

Ökokontofläche auf der Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

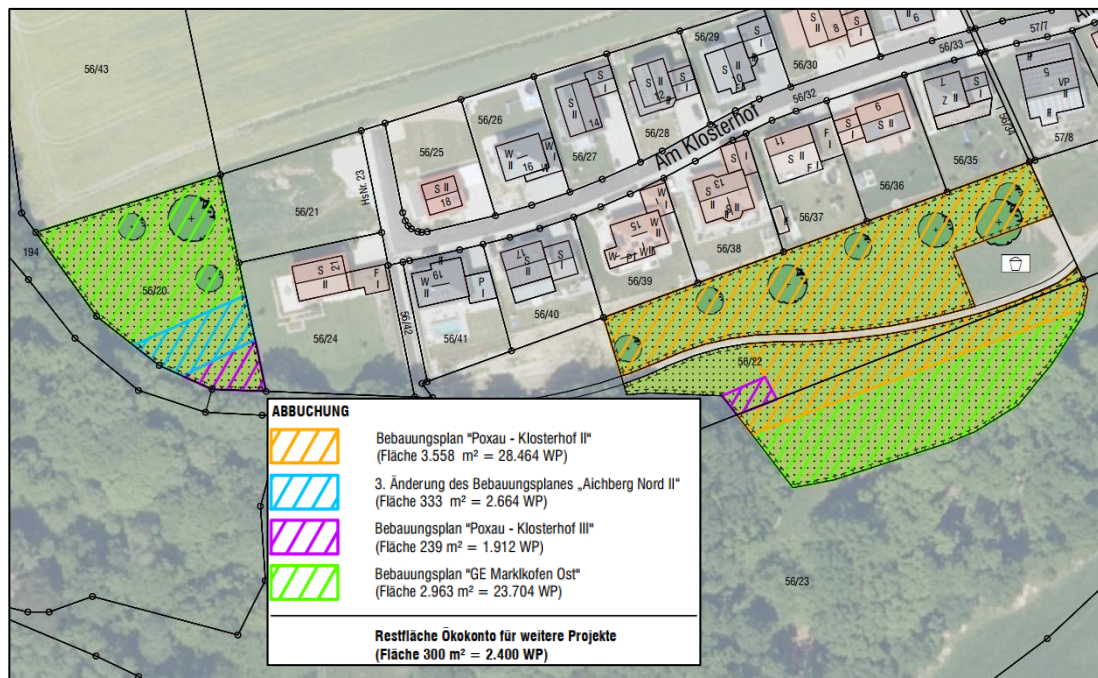


Abb. 2: Ausschnitt aus der Ökokontofläche

Bei der Ökokontofläche auf der Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau stehen noch 239 m² als Ökokontofläche zur Verfügung. Diese Fläche wird als externer Ausgleich für die vorliegende Planung verwendet.

Zusammenfassung

Mit den festgelegten externen Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Freistehende Industriebrache) in Kategorie II (Extensivgrünland mit Streuobstwiese, etc.).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **3.946 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **3.946 m²** gilt das Vorhaben als vollständig ausgeglichen.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten im Ortsteil Poxau geprüft. Es handelt sich bei dem Standort Klosterhof III um eine Weiterentwicklung des Ortsteils Poxau.

Die Gemeinde Marklkofen verfügt über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Marklkofen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Marklkofen muss - und will ihrem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Marklkofen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort am nordwestlichen Ortsrand von Marklkofen gewählt. Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine im Westen an das Vorhaben anschließende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Mensch (Geruchsmissionen)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinderatssitzung vom 15.09.2026
Marklkofen, den

.....
(Bürgermeisterin)

H) Anhang

H.1 Anhang II – Ökokonto Gemeinde Marklkofen

Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau 27.07.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 28.07.2023
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
zuletzt geändert am 03.07.2023
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 24.07.2023
Pflanzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014
(GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.12.2022
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt
am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

WA 2: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

WA 3: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise *a* als Kettenhausbebauung mit einseitiger
Grenzbebauung und jeweils anschließender Garage.

WA 4: Auf der Parzelle 1 sind insgesamt maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Die höchstzulässige
Anzahl der Wohneinheiten richtet sich nach der jeweiligen Bauweise:

Einzelhaus: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhaus: Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheiten zulässig.

Hausgruppe: Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit
zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigung:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	Dachneigung max. 45 Grad
Walmdach	WD	Dachneigung max. 24 Grad
Zeltdach	ZD	Dachneigung max. 24 Grad

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: Ziegelrote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: SD+WD+ZD: max. 6,50 m

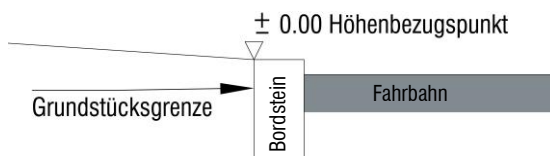
Firsthöhe: SD+WD+ZD: max. 9,50 m

Definition:

Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.



Dachgauben/Zwerggiebel:

Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig bis zu 3 m Länge pro Dachseite. Die Höhe muss niedriger als der Hauptgiebel sein.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1,5 m² Glasfläche je Einzelfenster nicht überschreiten.

Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude ist auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Gestaltung Garagen:

Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

Fassaden- und Dachgestaltung in Anpassung an das Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Wandfluchten und Dachneigung an die bereits bestehenden nachbarlichen Bebauungen anzupassen.

ergänzend zulässig: begrüntes Flachdach

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden.

Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Um Kleinstlebewesen den Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren, sind Einfriedungen grundsätzlich sockellos zu errichten. Des Weiteren ist dabei von der Zaununterkante ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Steingärten

Nicht befestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Gartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Einzelbäume /Hecke

Pflanzgröße:

Baumarten: Solitär, mind. 3xv. STU 14-16 m.B.

Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

Private Grünflächen

Einzelbäume / Hecke

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch mind. 3xv. STU 10-12 m.B.

Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

Hausbaum

Pro Grundstück ist je 1 Einzelbaum zu pflanzen.

9. ARTENLISTE (GEHÖLZE)**Bäume:**

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Platanus acerifolia

Prunus avium

Quercus robur

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Gemeine Esche

Ahornblättrige Platane

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Robina pseudoaccia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)**10.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)****10.1.1 Ausgleichsflächen**

Für die Ausgleichsflächengestaltung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig. Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

10.1.2 StreuobstwieseErstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen in Reihe mit Verbisschutz, Wühlmausschutz und Anbinden. Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern, Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, Festmistdüngung möglich, kein chemischer Pflanzenschutz.

10.1.3 Extensives GrünlandErstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz, Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen, Verwendung möglichst eines Balkenmähers.

11. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKENiederschlagswasser Privatgrund:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die zentrale Oberflächenentwässerungsanlage einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

Nutzung von Niederschlagswasser:

Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

Wasserrückhaltung:

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Erdbecken im südwestlichen Teil auf Fl.Nr. 56/22 TF zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften dimensioniert.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Abwasserplan:

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

12. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

TEXTLICHE HINWEISE

A BODENVERSIEGELUNG

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

B HANGWASSER

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

C REGENWASSERVERSICKERUNG

Die notwendige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht. Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) in der aktuellen Fassung verwiesen.

D BODENDENKMÄLER

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG)

E VERWENDUNG VON PESTIZIDEN

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

F BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.

Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar und zugänglich sein.

Die Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom von 1.200 – 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen.

Der Abstand der Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

G BAYERNWERK NETZ

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

H ALTLASTEN

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 56/44, Gemarkung Poxau, ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

I ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

J DEUTSCHE TELEKOM

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten ist, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

K BEPFLANZUNG

Auf die Pflanzung nicht heimischer invasiver Pflanzenarten soll verzichtet werden.

L BELEUCHTUNG

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN "POXAU - KLOSTERHOF III" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - Bauweise
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Erschließungsstraße
 - Multifunktionsstreifen
 - Fußweg
 - Grünweg
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Garage
 - Stellplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - extensives Grünland mit Streuobstwiesen
 - öffentliche Grünfläche
 - temporäre Grünfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Erschließungsstraße
- Multifunktionsstreifen
- Fußweg
- Grünweg

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Garage
- Stellplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- extensives Grünland mit Streuobstwiesen
- öffentliche Grünfläche
- temporäre Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Planung
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Einzelbaum zu pflanzen (Standort variabel)
 - Hecke
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Höhenbezugspunkt

PLANISCHE HINWEISE

- Verschiedenes
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Nummerierung der Grundstücke
 - Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch –BauGB– neu gefasst am 03.11.2017, zuletzt geändert am 28.07.2023
 - BauNutzungsverordnung –BauNVO– zuletzt geändert am 03.07.2023
 - Bayerische Bauordnung –BayBO– zuletzt geändert am 24.07.2023
 - Planungsverordnung –PlanVO– in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14.08.2021
 - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV– der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl.S.286)
 - Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO– in der jeweils gültigen Fassung.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.12.2022
 - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - siehe Planeintrag
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- ZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA 1: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.
 - WA 2: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
 - WA 3: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohngung zulässig.
 - Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
 - Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Zulässig ist die abweichende Bauweise als Kettenhausbebauung mit einseitiger Grenzbebauung und jeweils anschließender Garage.
 - WA 4: Auf der Parzelle 1 sind insgesamt maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten richtet sich nach der jeweiligen Bauweise:
 - Einzelhaus: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.
 - Doppelhaus: Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
 - Hausgruppe: Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GEBAUDE
 - Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Dachformen und -neigung: Zulässig sind:
 - Satteldach SD Dachneigung max. 45 Grad
 - Walmdach WD Dachneigung max. 24 Grad
 - Zeltdach ZD Dachneigung max. 24 Grad
 - Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegeltote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: SD + WD + ZD: max. 6,50 m Firsthöhe: SD + WD + ZD: max. 9,50 m
 - Definition: Die Wandhöhe aller baulichen Anlagen ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe Wohngebäude ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt am Grundstück bis zur Oberkante Dachfirst. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist in der Planzeichnung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- GELÄNDEGESTALTUNG
 - Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

- EINFRIEDRUNGEN
 - Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Um Kleinsiebbewiesen den Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren, sind Einfriednungen grundsätzlich sockellos zu errichten. Des Weiteren ist dabei von der Zaununterkante ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

- GRÜNORDNUNG
 - Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Pflanzdarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

- Steingärten
 - Nicht befestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Gartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

- Öffentliche Grünflächen
 - Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergeholze zulässig.

- Öffentliche Grünflächen
 - Einzelbäume / Hecke
 - PflanzgröÙe: Baumarten: Schötli, mind. 3xv, STU 14-16 m.B. Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

- Private Grünflächen
 - Einzelbäume / Hecke
 - PflanzgröÙe: Baumarten: Hochstamm, Stammbusch mind. 3xv. STU 10-12 m.B. Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

- Hausbaum
 - Pro Grundstück ist je 1 Einzelbaum zu pflanzen.

- ARTENLISTE (GEHÖLZE)
 - Bäume: Acer campestre Feld-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Betula pendula Hänge-Birke Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Gemeine Esche Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane Prunus avium Vogel-Kirsche Quercus robur Stiel-Eiche Robinia pseudacacia Gemeine Robinie Sorbus aria Echte Mehlbeere Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Tilia cordata Winter-Linde Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

- Sträucher
 - Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter HartföÙel Corylus avellana Gemeine Hasel Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Rhamnus frangula Faulbaum Rosa pimpinellifolia Blauberm-Rose Rosa rubiginosa Wein-Rose Salix caprea Sal-Weide Sambucus racemosa Trauben-Holunder Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana VöÙiger Schneeball Viburnum opulus GewöÙlicher Schneeball

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHE)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

- Ausgleichsflächen
 - Für die Ausgleichsflächengestaltung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig. Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. G. olidre, Riesen-Bärenklaus, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

- Streuobstwiese
 - Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung von Obstbäumen in Reihe mit Verblattschutz, Wühlmausschutz und Anbinden. Wieseneinsatz durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion. Pflegemaßnahmen: Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern, Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, Festmistdüngung möglich, kein chemischer Pflanzenschutz.

- Extensives Grünland
 - Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen: Wieseneinsatz durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion. Pflegemaßnahmen: Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz; Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen, Verwendung möglichst eines Balkenmähers.

- OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Niederschlagswasser Privatgrund:
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherren zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die zentrale Oberflächenentwässerungsanlage einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

Nutzung von Niederschlagswasser:
Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

Wasserrückhaltung:
Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlag swasser ist dem vorhanden Erdboden im südwestlichen Teil auf Fl.Nr. 56/22 TF zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften dimensioniert.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Abwasserplan:
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
 - Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

TEXTLICHE HINWEISE

- BODENVERSIEGELUNG
 - Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

- HANGWASSER
 - Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

- REGENWASSERVERSICKERUNG
 - Die notwendige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht. Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) in der aktuellen Fassung verwiesen.

- BODENDENKMÄLER
 - Derzeit ist im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG)

- VERWENDUNG VON PESTIZIDEN
 - Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

- BRANDSCHUTZ
 - Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Baubereich gesichert sein. Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jede zeit frei befahrbar und zugänglich sein. Die Wasserleitung ist mindestens so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom von 1.200 – 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Abstand der Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschutts am Fahrbahndamm eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

- BAYERWERK NETZ
 - Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass d. er Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

- BAYERWERK NETZ
 - Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass d. er Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

- BAYERWERK NETZ
 - Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass d. er Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

- ALLSTATTEN
 - Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 56/44, Gemarkung Poxau, ist nicht im Allstatenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Allstaten auf der Fläche vor.

- ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ
 - Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empf. ohlen.

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allstat hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

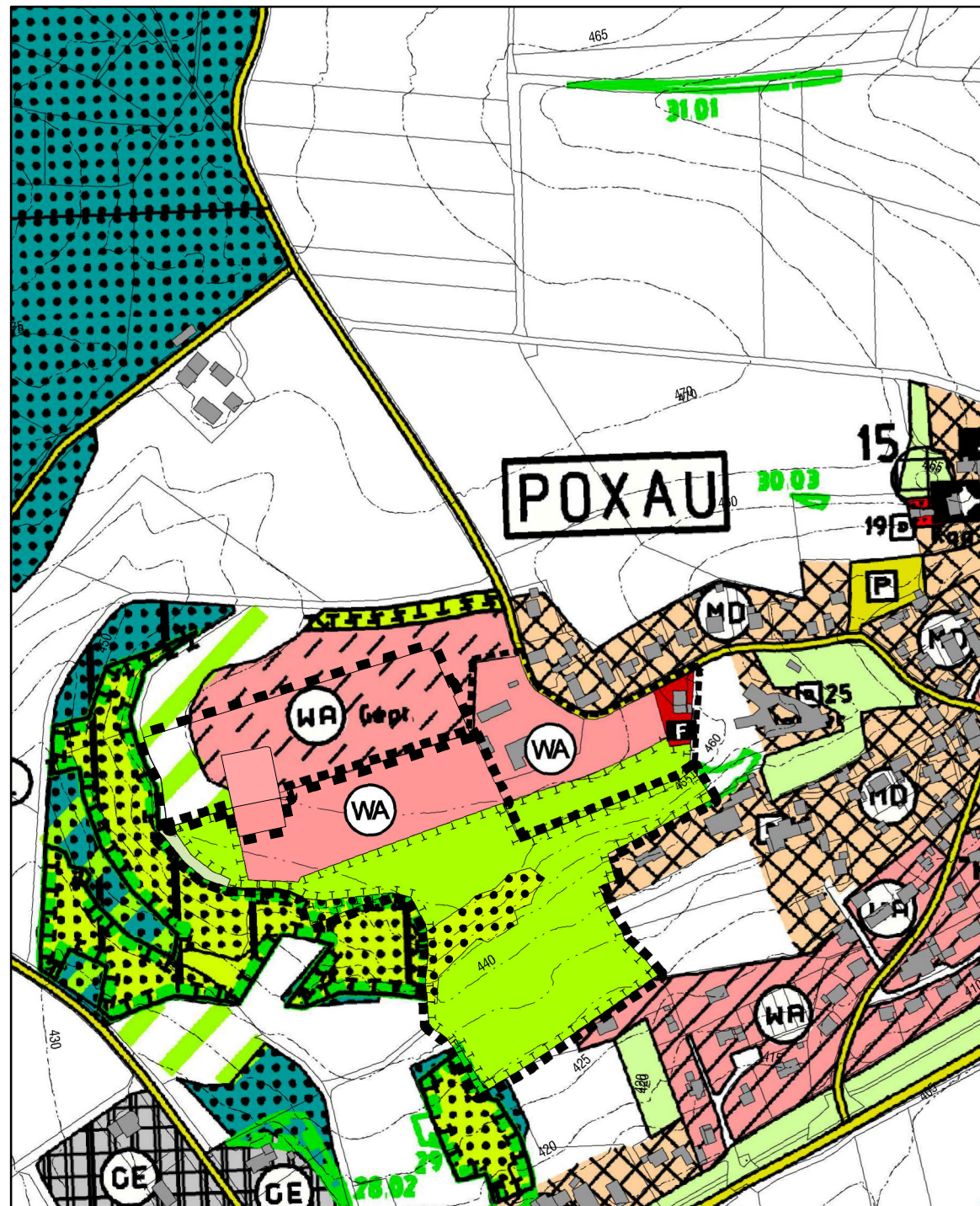
- DEUTISCHE TELEKOM
 - Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten ist, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

- BEPFLANZUNG
 - Auf die Pflanzung nicht heimischer invasiver Pflanzenarten soll verzichtet werden.

- BELEUCHTUNG
 - Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
9. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 14.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom 14.01.2025 hat in der Zeit vom 28.05.2025 bis 02.07.2025 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom 14.01.2025 hat in der Zeit vom 28.05.2025 bis 02.07.2025 stattgefunden.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom 28.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2026 bis 07.09.2026 beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom 28.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2026 bis 07.09.2026 öffentlich ausgelegt.

- Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.09.2026 den Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2026 als Satzung beschlossen.

....., den
Gemeinde Marklkofen (Siegel)

Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt
....., den
Gemeinde Marklkofen (Siegel)

Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ wurde am 01.10.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ 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.

....., den
Gemeinde Marklkofen (Siegel)

Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN
„POXAU – KLOSTERHOF III“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

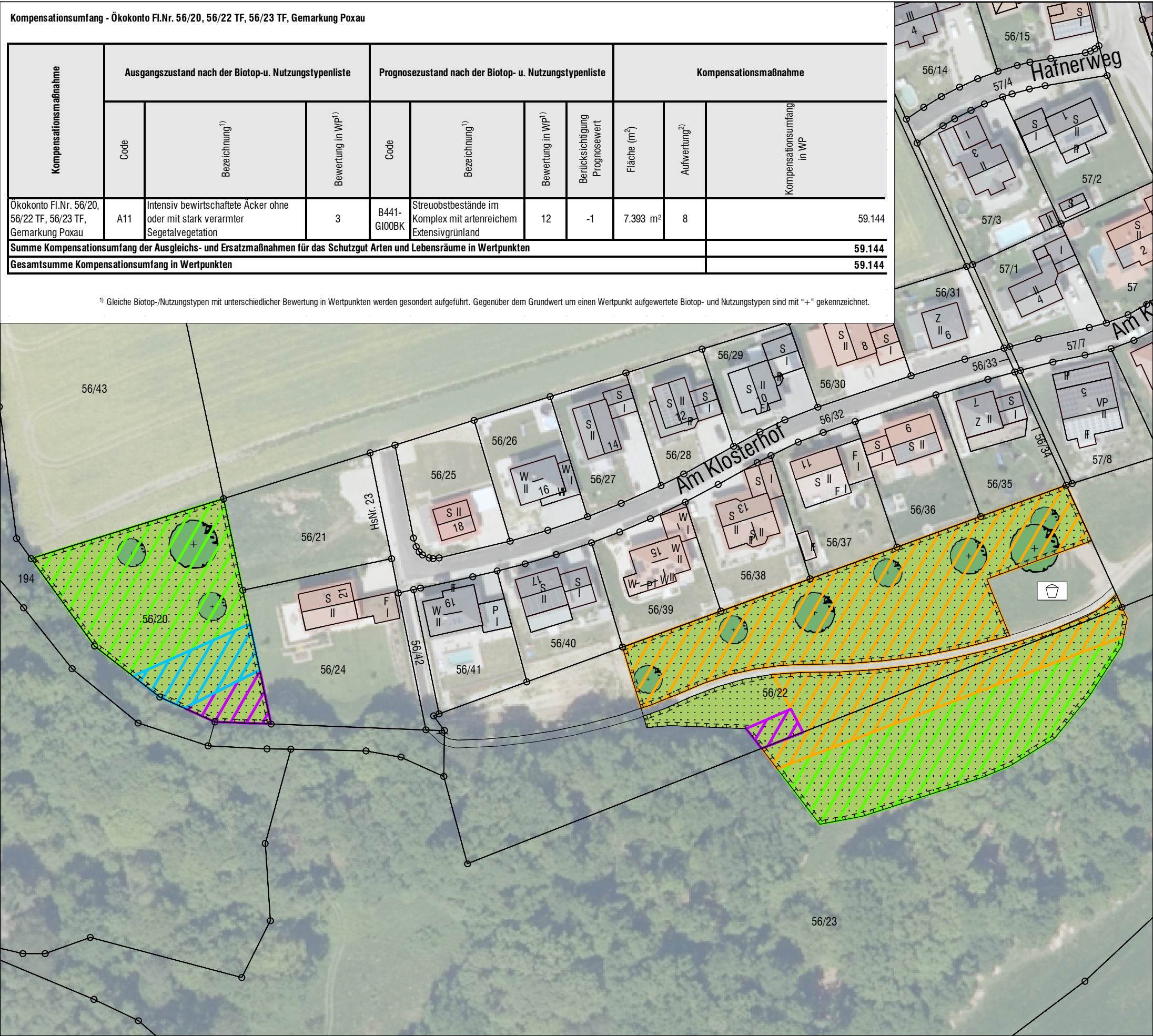


GEMEINDE: MARKLKOFEN
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSTER:



ÖKOKONTO GEMEINDE MARKLKOFEN
Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemarkung Poxau



SONSTIGES

Flurstücke mit Nummer

PLANUNG

Extensivgrünland mit Seige

Obstbaum geplant (Lage variabel)

Abgrenzung Ökokontofläche
(Fläche 7.393 m² = 59.144 WP)

ABBUCHUNG

Bebauungsplan "Poxau - Klosterhof II"
(Fläche 3.558 m² = 28.464 WP)

3. Änderung des Bebauungsplanes „Aichberg Nord II“
(Fläche 333 m² = 2.664 WP)

Bebauungsplan "Poxau - Klosterhof III"
(Fläche 239 m² = 1.912 WP)

Bebauungsplan "GE Marklkofen Ost"
(Fläche 2.963 m² = 23.704 WP)

Restfläche Ökokonto für weitere Projekte
(Fläche 300 m² = 2.400 WP)

ÖKOKONTO - GEMEINDE MARKLKOFEN
ABBUCHUNG

Fl.Nr.56/20, 56/22 TF, 56/23 TF
Gemarkung Poxau

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Marklkofen
vertreten durch 1. Bgm. Peter Rauscher
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

PLANVERFASSER:



ANJA SCHIRFERNEDER
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21
84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751
www.ls-landschaft.de