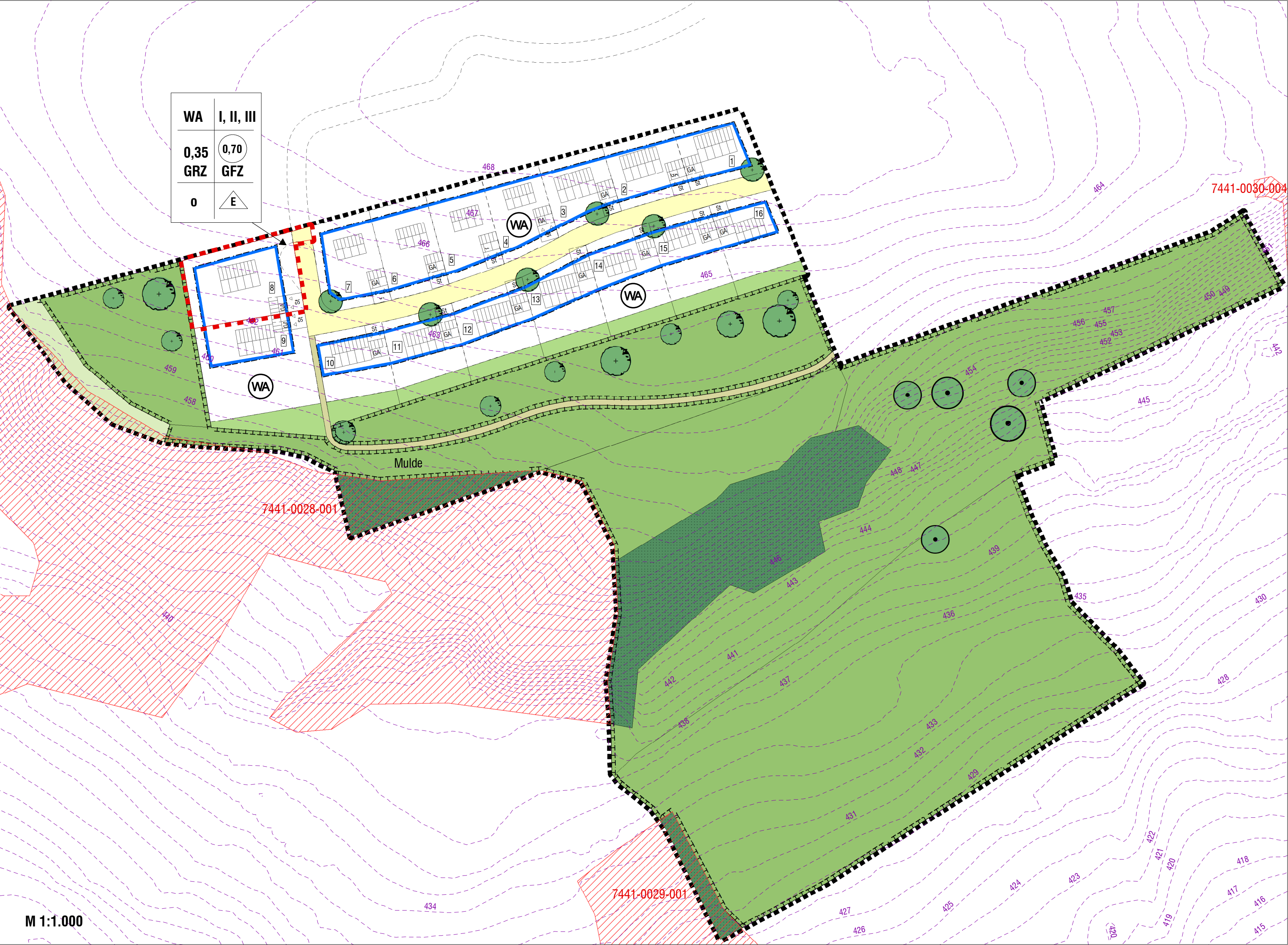


BEBAUUNGSPLAN "POXAU - KLOSTERHOF II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung

2 Zahl der Vollgeschosse

3 GRZ Grundflächenzahl

4 GFZ Geschossflächenzahl

5 Bauweise

6 nur Einzelhäuser zulässig

3.2

Wandhöhen/Fisthöhen

Bautyp I: Wandhöhe max. 4,80 m

Firsthöhe max. 9,50 m

Bautyp II: Wandhöhe max. 6,00 m

Firsthöhe max. 9,50 m

Bautyp III: Wandhöhe max. 6,00 m

Firsthöhe max. 9,50 m

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 offene Bauweise
- 4.4 Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

- 5.1 Erschließungsstraße
- 5.2 Fußweg
- 5.3 Grünweg

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

- 6.1 Garage
- 6.2 Stellplatz

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

- 7.1 extensives Grünland mit Streubstwiesen
- 7.2 private Grünfläche

8. Flächen für die Landschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Fläche für Wald (Laubwald)

9. 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)

- 9.1 Planung
- 9.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.1.2 Einzelbaum zu pflanzen
- 9.1.2 Bestand
- 9.2.1 Einzelbaum zu erhalten

PLANLICHE HINWEISE

10. Sonstige Pflanzzeichen

- 10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 10.2 Nummerierung der Grundstücke

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
- 11.2 Biotopflächen mit Nummer

12. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 12.1 Flurstücksnummer
- 12.2 Grenzstein

- 12.3 Flurstücksgrenze
- 12.4 Wohngebäude mit Hausnummer

- 12.5 Nebengebäude
- 12.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilaufhebungsplans vom 15.09.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 15.07.2014 BauNutzungsverordnung -BauNVO- neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013 Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 zuletzt geändert am 08.04.2013 Planzonenverordnung -PlanZO- in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 11.9.2008. 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 07.08.2013 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.

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)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben. Zulässig sind:

Bautyp I (Satteldächer, Dachneigung max. 45 Grad)
Bautyp II (Sattel-, Waln-, Zeltdach, Dachneigung max. 24 Grad)
Bautyp III (Pultdächer, Dachneigung max. 18 Grad)
jeweils ost-westliche Firstrichtung

Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegelrote und schwarze Dachdeckungen

Wandhöhe (Definition): Unterer Bezugspunkt ist die fertige Straßenhöhe von der das Grundstück erschlossen wird an der für die Gebäudehöhe ungünstigsten Stelle. Diese Straßenbezugsstufe ist im Eingabeplan nachzuweisen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

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

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude ist auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

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 Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzurichtenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDRUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

8. GRÜNORDNUNG

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

Grünflächen öffentlich und privat / Ausgleichsfläche Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsfläche

Einzelbäume Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 8-10 o.B.

Extensive Wiese (Geländemulde zum Regenrückhalt mit Ausgleichsfläche) krautreiche Wieseneinsaat mit autochthonem Saatgut, extensive Pflege ohne Düngung.

Private Grünflächen

Einzelbäume/Hecke Pflanzgröße: Baumsorten: Hochstamm, Stammbusch 3kv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.) Straucharten: Sträucher 2kv. o.B. 60-100

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Oberflächenwasser:

Niederschlagswasser Privatgrund: Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzubehalten. 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.

Wasserückhaltung: Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist einem Erdbecken im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs zurückzubehalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften zu dimensionieren.

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

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

Artenliste (Gehölze)

Bäume: Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Robinia pseudacacia Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Hänge-Birke Hainbuche Gemeine Esche Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Gewöhnliche Robinie Echte Mehlbeere Gemeine Eberesche Winter-Linde

Sträucher: Cornus mas Cornus sanguinea Gemeine Hasel Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa pimpinellifolia Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus racemosa Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus

Kornelkirsche Roter Hartriegel Gemeine Hasel Rote Heckenkirsche Faulbaum Bibernell-Rose Wein-Rose Sal-Weide Trauben-Holunder Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball

9. 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.

10. 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 anfallt. 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

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bezüglich des Auftretens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die 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 Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 Bebauungsplan gesichert sein.

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

Die Wasserleitung ist mindestens so auslegen, 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 Trümmerschuttbereichs am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

SCHEMASCHNITTE

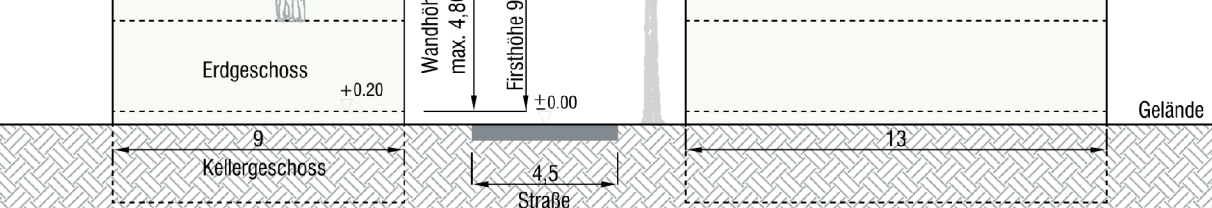
Bauweise alternativ wählbar

BAUTYP I:

- Erdgeschoss und Dachgeschoss

- Dachform: Satteldach

- Dachneigung: max. 45°

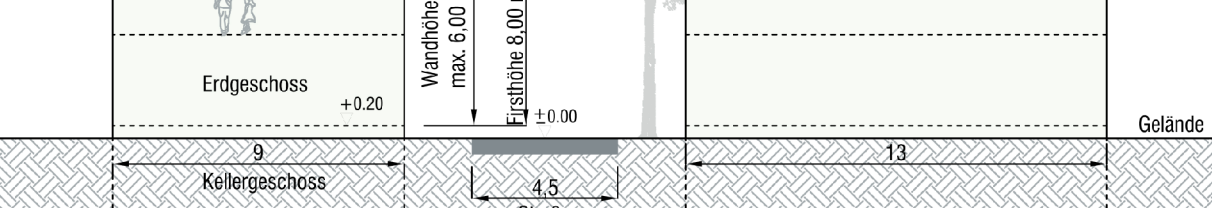


BAUTYP II:

- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

- Dachform: Sattel-/Waln-/Zeltdach

- Dachneigung: max. 24°

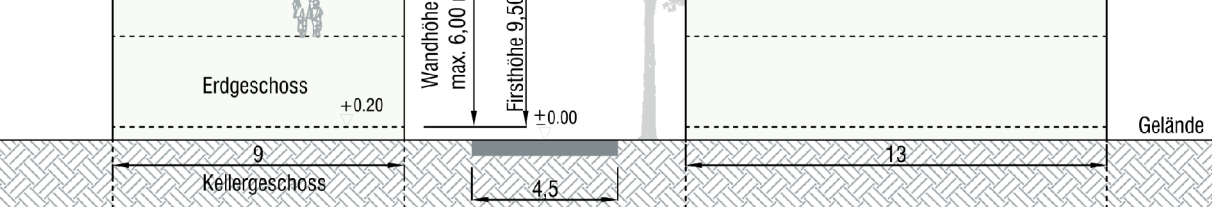


BAUTYP III:

- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

- Dachform: Pultdach

- Dachneigung: max. 18°



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 07.07.2026 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB teilweise aufgehoben werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht

2. Zu dem Entwurf des Teilaufhebungsplans zum Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ in der Fassung vom 14.01.2025 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.

3. Der Entwurf des Teilaufhebungsplans zum Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ in der Fassung vom 14.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2026 bis 07.09.2026 öffentlich ausgelegt.

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

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

.....
Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin

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

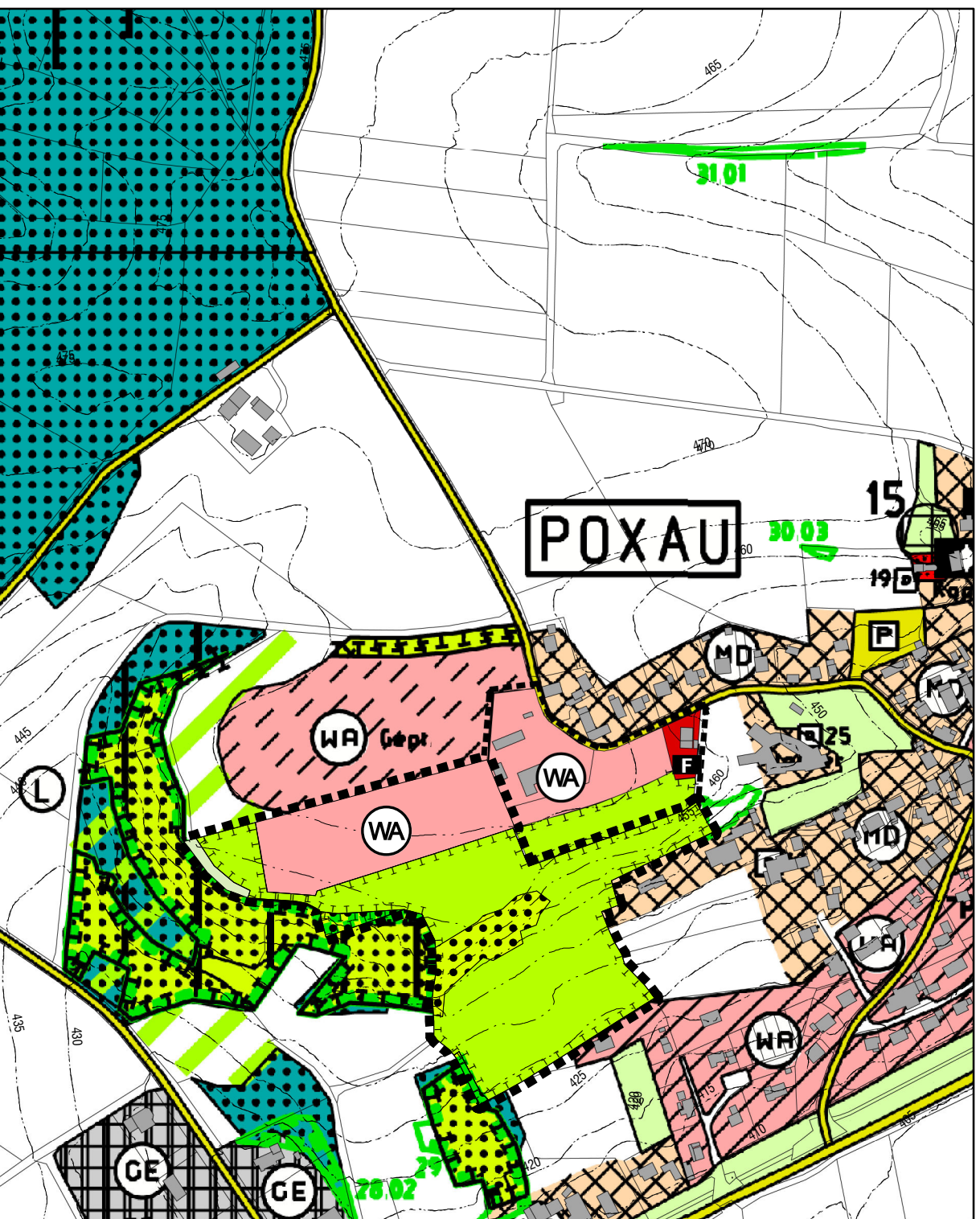
.....
Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zum Teilaufhebungsplans zum Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ wurde am 01.10.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Teilaufhebungsplan des Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ 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

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
9. ÄNDERUNG



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN
„POXAU – KLOSTERHOF II“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

TEILAUFBEBUUNGSPLAN
STAND 15.09.2026

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

Dipl.-Ing. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D-84036 LANDSHUT-KUMHÄUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

DATUM: 24.03.2015

P815