

# **Änderung Bebauungsplan Marklkofen Ortsmitte**

## **mittels Deckblatt Nr. 1**

Gemeinde	Marklkofen
Landkreis	Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk	Niederbayern

## **Deckblatt Nr. 1**

### **I. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Ortsmitte in der Fassung vom 24.07.2006 wurde am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich.

Mittels Deckblatt Nr. 1 sollen die geplanten Änderungen in das Planaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gebracht werden. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Wohngebäudes der FlrNr. 18/2.

### **II. Änderungen**

Von der Bebauungsplanänderung in Deckblatt Nr. 1 betroffen ist das Grundstück mit der Flurnummer 18/2, Gemarkung Marklkofen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude im Westen. Daran angebaut sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine eingeschossige Garage mit davorliegenden Stellplätzen vor. Für das Wohnhaus, inclusive dem Nebengebäude wurden keine Festsetzungen getroffen. Sie sind lediglich als bestehende Haupt- und Nebengebäude dargestellt.

Nach dem Willen des Grundstückseigentümers soll das Nebengebäude nun durch ein zweigeschossiges Wohngebäude (G3) ersetzt werden. Weiterhin ist für das Hauptgebäude (G1) eine Erhöhung der Traufwände um ca. 2 m vorgesehen. Durch eine Reduzierung der Dachneigung, angepasst an die Dachlandschaft der Bebauung in der Ortsmitte erhöht sich die Firsthöhe lediglich um ca. 75 cm. Dadurch entstehen drei Vollgeschosse. Der Verbindungsbau (G2) soll maximal zweigeschossig bleiben. Die Festsetzungen zu den Garagen (GA) bleiben unverändert. Ggf. zusätzlich erforderliche Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

### III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ändern sich wie folgt:

#### Ergänzung Tabelle 3.2

##### 3.2 Zulässige maximale Geschoßfläche für alle Vollgeschosse

Gebäude	maximal zulässige Geschoßfläche Hauptbaukörper (m <sup>2</sup> )	Max. zulässige Geschoßfläche in der Anbauzone, allseitig umschlossen / nicht allseitig umschlossen (m <sup>2</sup> )	Maximal zulässige Grundfläche Gesamt, (nur Gebäude)	Max. Traufwandhöhe TWH Hauptbaukörper / Anbauzone (AZ) Terrasse (m)	Max. Zahl der Vollgeschosse mit Hauptbaukörper / und Dachgeschoß	Dachform	Dachneigung (Grad)
1	2	3	4	5	6	7	8
Gebäude G Σ (G1-G3)	623	0/0	265				
Haus G1	285	0/0	95	7,70	III	SD	10-18
Haus G2	61	0/0	31	5,80	II	SD, PD, FD	0-18
Haus G3	277	0/0	139	5,80	II	SD	10-18
Garage GA	60	0/0	60	2,60	I	PD/FD	0-12

#### Bebauungsplan Marklkofen Ortsmitte

- 3.6 Die Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude C1, D1, E1 und F1 liegt maximal 0,30m über dem Niveau des Gehwegs vor dem geplanten Gebäude an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle.

#### Deckblatt

- 3.6 Die Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude C1, D1, E1 und F1 liegt maximal 0,30m über dem Niveau des Gehwegs, bei Gebäude G1, G2 und G30 über der Fahrbahn, vor dem geplanten Gebäude an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle.

Die übrigen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

### IV. Begründung

Der Eigentümer der FlrNr. 18/2 äußerte gegenüber der Gemeinde Marklkofen den Wunsch, die auf seinem Grundstück vorhandene Bebauung wie in Deckblatt Nr. 1 dargestellt, zu erweitern. Dabei entsteht zusätzlicher Wohnraum, der familienintern benötigt wird. Im Gebäudeteil G3 soll eine großzügige Wohnung für den Sohn entstehen. Eine Teilung des Grundstückes ist nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat die vorgebrachten Bebauungsabsichten befürwortet und die Aufstellung des nun vorliegenden Deckblattes beschlossen.

Gefertigt: 11.01.2021

Geändert:

---

Bearbeitung:

Architekturbüro Gerhard Bichler

Eggenfeldener Straße 9

84140 Gangkofen

Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971

e-mail: info@architekt-bichler.de

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Marklkofen

.....  
Peter Eisgruber-Rauscher  
Erster Bürgermeister