

# Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Marklkofen-West II“ durch Deckblatt Nr. 5



Gemeinde Marklkofen

Landkreis Dingolfing-Landau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## BEGRÜNDUNG

Auftraggeber

Gemeinde Marklkofen  
Bahnhofstr. 5  
84163 Marklkofen

Telefon 08732/9119-0  
Telefax 08732/9119-

Deckblatt

Scheurle Weißenbek Architekten  
Klosterhof 3  
84130 Dingolfing

Grünordnung

Rainer Wolf, Landschaftsarchitektur  
Hinterholzen 3  
84326 Falkenberg



## Inhalt

1.	<b>Vorbemerkung/Begründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsziele .....	3
2.	<b>Änderungen im Bebauungsplan</b> .....	<b>3</b>
3.	<b>Städtebauliche und landschaftsökologische Auswirkungen</b> .....	<b>4</b>
4.	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>4</b>



## 1. Vorbemerkung/Begründung

Der Gemeinderat von Marklkofen hat am ..... die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Marklkofen-West II“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ WA nach §4 BauNVO.

Nachdem durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen, die Grundzüge der bestehenden Planung nicht im wesentlichen berührt werden, soll bei der Aufstellung des Deckblattes das Vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewandt werden.

### 1.1 Planungsziele

Die Gemeinde Marklkofen folgt hiermit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministerium im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungspotentiale genutzt, anstatt neue Wohngebiete im Außenbereich zu entwickeln.

Die zur Änderung vorgesehene Parzelle liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurnummer 510/2, Gemarkung Marklkofen.

## 2. Änderungen im Bebauungsplan

### Veränderung Maß der baulichen Nutzung – Dachgeschossausbau des bestehenden Wohnhauses

Das bestehende Wohngebäude Ziegeleistr. 8a soll saniert werden und der vorhandene Dachraum als Wohnraum ausgebaut werden. Somit wird eine zusätzliche Wohnung geschaffen. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnraum ist in Marklkofen vorhanden. Mit der Zulassung des Dachgeschossausbaus wird zusätzlich 1 neue Wohneinheiten zur bisherigen Nutzung des Grundstückes geschaffen.

Das Baufeld und damit die Grundflächen- und Geschosßflächenzahl bleiben unverändert.

### Veränderung der maximal zulässigen Gaubengröße

Um eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen wird die Festsetzung über die max. Größe der Dachgaube auf 3,50 m<sup>2</sup> pro Dachgaube erhöht. Der Charakter des bestehenden Wohnhauses soll beibehalten werden.

### Schaffung von Stellplätzen

Gegenüber der Bayerischen Stellplatzverordnung wird die Anzahl der Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.



### 3. **Städtebauliche und landschaftsökologischen Auswirkungen**

Die Deckblattänderung bedingt keine städtebaulichen und landschaftsökologischen Auswirkungen.

### 4. **Umweltbericht**

Die Änderungen mit dem vorliegenden Deckblatt werden im vereinfachten Verfahren vorgenommen. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.



### **Deckblatt**

Scheurle Weißenbek Architekten  
Klosterhof 3  
84130 Dingolfing

Dingolfing, 09. Januar 2018

### **Grünordnung**

Rainer Wolf, Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Hinterholzen 3  
84326 Falkenberg

Falkenberg, 09. Januar 2018

### **Auftraggeber**

Gemeinde Marklkofen  
Bahnhofstr. 5  
84163 Marklkofen

Peter Eisgruber-Rauscher, 1. Bürgermeister