

## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Marklkofen  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP + GOP „Wunder BA II“

AR.LAND  
landschaftsarchitekt / stadtplaner

# **GEMEINDE MARKLKOFEN**



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDUNGSPLAN  
„WUNDER BA II“**

**BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 1, N. §13 (1) BauGB  
Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Steinberg, Fl.Nr. 94/2**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURFSFASSUNG**

Gefertigt: 15. Januar 2020

Geändert:

---

### **Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Marklkofen  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP + GOP „Wunder BA II“  
Inhaltsverzeichnis:

|   |          |
|---|----------|
| <b>GEMEINDE MARKLKOFEN</b>  | <b>1</b> |
| <b>1. ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG</b>   | <b>3</b> |
| <b>2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>  | <b>3</b> |
| 2.1. Vorgaben des Bebauungsplanes   | 3        |
| <b>3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>  | <b>3</b> |
| <b>4. INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG</b>  | <b>3</b> |
| 4.1. Darstellung vor der 1. Deckblattänderung   | 3        |
| 4.2. Darstellung nach der 1. Deckblattänderung  | 4        |
| 4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung   | 4        |
| <b>5. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>  | <b>4</b> |
| 5.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | 4        |
| <b>6. WEITERE ERLÄUTERUNGEN</b>   | <b>4</b> |
| 6.1. Versorgung der Bauparzelle   | 4        |
| <b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH</b>                              | <b>5</b> |
| 7.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung  | 5        |
| 7.2. Bestand und Bewertung  | 5        |
| 7.3. Vermeidungsmaßnahmen   | 5        |
| 7.4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen   | 5        |
| <b>8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>  | <b>6</b> |

## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Marklkofen  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP + GOP „Wunder BA II“

### **1. ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG**

Die Gemeinde Marklkofen hat am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Wunder BA II“ beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 wird auf Grundlage eines Bauentwurfes für die Parzelle 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wunder BA II“ und auf Grund der jetzt verlegten Stromleitung, die durch das Grundstück lief, veranlasst.

Das 1. Bebauungsplan-Deckblatt soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da sich der Zulässigkeitsmaßstab, der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, nicht wesentlich verändert (§13 Abs. 1 BauG)

Die Änderung beinhaltet im Detail, die Anpassung des Baufensters an den geplanten Baukörper , die Integration eines Flachdaches (beschränkt auf die Garage) und die geringfügige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,30 auf (0,32) im MD nach §19 BauNVO (4). Weiterhin wird der festgesetzte Mindestabstand von 10,00m, gemessen von der Grundstücksgrenze, zur Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße) um 6,00m durch die Garage unterschritten. Ein Abstand von 4,00m zur Kreisstraße ist aber gegeben, somit sind die Abstandsflächen der BayBO eingehalten.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **2.1. Vorgaben des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet n. §5 BauNVO ausgewiesen. Die Genehmigungsfassung ist auf den 25.07.2017 datiert.

### **3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

Die Änderung umfasst die Parzelle 2 mit einem Umfang von 1.163 qm

### **4. INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG**

#### **4.1. Darstellung vor der 1. Deckblattänderung**

Auf der Parzelle 2 ist ein Gebäude mit dazugehöriger Garage als Bebauungsvorschlag dargestellt. Das Baufenster umfasst eine Fläche von ca. 193 qm. Durch die Parzelle verläuft eine oberirdische Stromleitung, die momentan die Bebauung noch behindert. Gegenüber der Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße) ist die Bebauung um 10m abgerückt.

## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Marklkofen  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP + GOP „Wunder BA II“

### **4.2. Darstellung nach der 1. Deckblattänderung**

Auf der Parzelle 2 ist nun, mittels Änderung des Baufensters der zu integrierende Baukörper dargestellt. Es wurde eine Anpassung des Baufensters vorgenommen. Weiterhin wurde die Garage Richtung Griesbacher Str. mit 4,00m Abstand zur Grundstücksgrenze verschoben.

### **4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung**

Die Fläche ist immer noch landwirtschaftlich genutzt. Die Artenausstattung auf dem direkten Vorhabensbereich ist immer noch gering. Das Bebauungsplan-Deckblatt ändert nichts an den festgesetzten Ausgleichsflächen und Vorgaben der Grünordnungsplanung.

## **5. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Im vorliegenden Bebauungsplan-Deckblatt werden nur geringe Anpassungen vorgenommen. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Die Anpassung des Baufensters ist der Eingabeplanung des Bauwerbers geschuldet, der auf der Fläche der Parzelle 2 einen Bungalow mit erhöhtem Grundflächenbedarf errichten will. Die Errichtung widerspricht aber keiner weiteren Festsetzung des Bebauungsplanes, da Dachform, Neigung etc. eingehalten werden.

Die Garage auf der Parzelle 2 wird Richtung Griesbacher Str. verschoben und als Flachdach errichtet, entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes, dass mindestens 10m Abstand der Bebauung zur Straße eingehalten werden muss. Die Eingabeplanung des Bauwerbers zeigt, dass dieser sein Fahrzeug nicht senkrecht, sondern parallel zur Griesbacher Str. aufstellt und daher die Stellplatztiefe von 5,00m zur Straße eingehalten wird.

Ein Mindestabstand der Garage zur Straße nach Bayerischer Bauordnung von mindestens 3m für Nebenanlagen wird aber eingehalten. Grenzgaragen werden nur zum Nachbargrundstück der Parzelle 1 zugelassen.

## **6. WEITERE ERLÄUTERUNGEN**

### **6.1. Versorgung der Bauparzelle**

Die Versorgung des Grundstücks ist durch die Siedlung „Wunder“ in der die Parzelle liegt gesichert. Darin beinhaltet ist auch die Versorgung mit Energie und Telekommunikation.

Eine geregelte Ableitung von Abwasser und Regenwasser, sowie die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Die Leitungen haben durchwegs entsprechende Querschnitte um die Versorgung des Grundstücks zu sichern.

## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Marklkofen  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP + GOP „Wunder BA II“

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**

### **7.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Da durch das Bebauungsplan-Deckblatt Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a 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 des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

### **7.2. Bestand und Bewertung**

Sind dem Bebauungsplan „Wunder BA II“ zu entnehmen

### **7.3. Vermeidungsmaßnahmen**

Sind dem Bebauungsplan „Wunder BA II“ zu entnehmen

### **7.4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Durch die Änderung der GRZ von 0,30 auf 0,32 wird der errechnete Ausgleichsbedarf von 407 qm für die Parzelle 2 nur geringfügig angehoben.

Errechneter Ausgleichsfaktor und Bedarf bei Grundstücksgröße von 1163qm = 407 qm (entspricht Faktor 0,35 n. Leitfaden). Die Überschreitung der GRZ von 0,30 (348,90qm überbaute Fläche) auf 0,32 (372,16qm überbaute Fläche) verursacht nur eine sehr geringe Erhöhung des Ausgleichsbedürfnisses, dass durch die zahlreichen Maßnahmen auf dem Grundstück (vgl. Punkt 4.4 des Bebauungsplanes) und den Maßnahmen auf der anliegenden Ausgleichsfläche bereits ausreichend dargestellt ist.

## **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Marklkofen  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP + GOP „Wunder BA II“

### **8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Es ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblattes nur das Baufenster, die Dachform der Garage und die Lage und Dachform der Garage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert wurde. Die Überschreitung der GRZ mit 0,02 bringt eine Mehrversiegelung auf der Fläche von rechnerisch 22qm bei einer Grundstücksgröße von Gesamt 1.163qm. Diese Überschreitung ist als geringfügig zu werten. Siehe auch §19 BauNVO (4) Satz 1.

Zusammenfassend ist das Bebauungspland-Deckblatt Nr. 1 als geringfügige Anpassung zu werten. Die Eingriffe bleiben sehr gering und die Baugestalt der Siedlung wird nur durch das Heranrücken der Garage mit Flachdach an die Griesbacher Straße beeinträchtigt.

#### **Erstellt:**

Eichendorf, 15.01.2020

#### **Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)