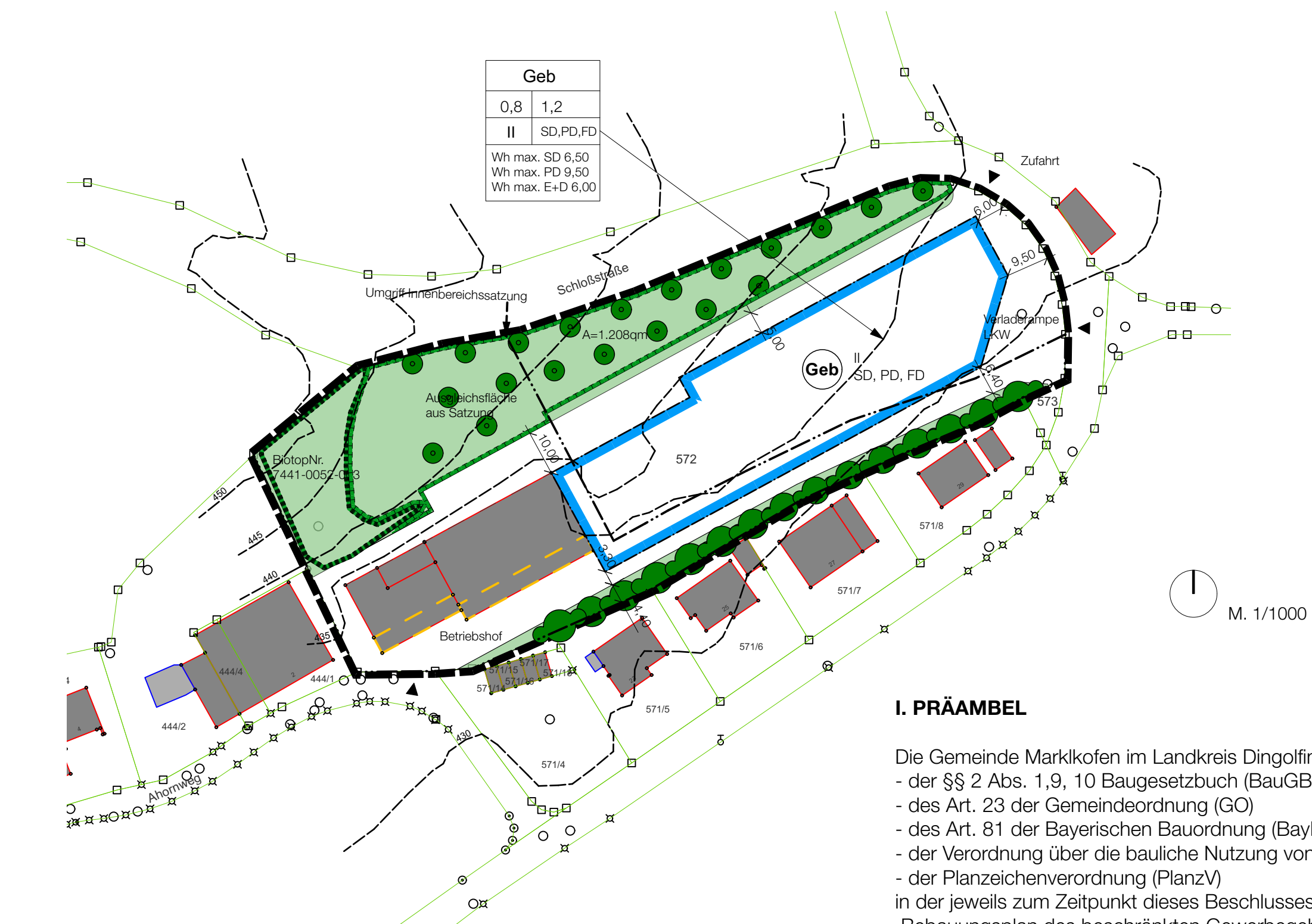




I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt auf Grund  
- der §§ 2 Abs. 1.9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den  
Bebauungsplan des beschränkten Gewerbegebietes "Schloßstraße-Ahornweg" als Satzung.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

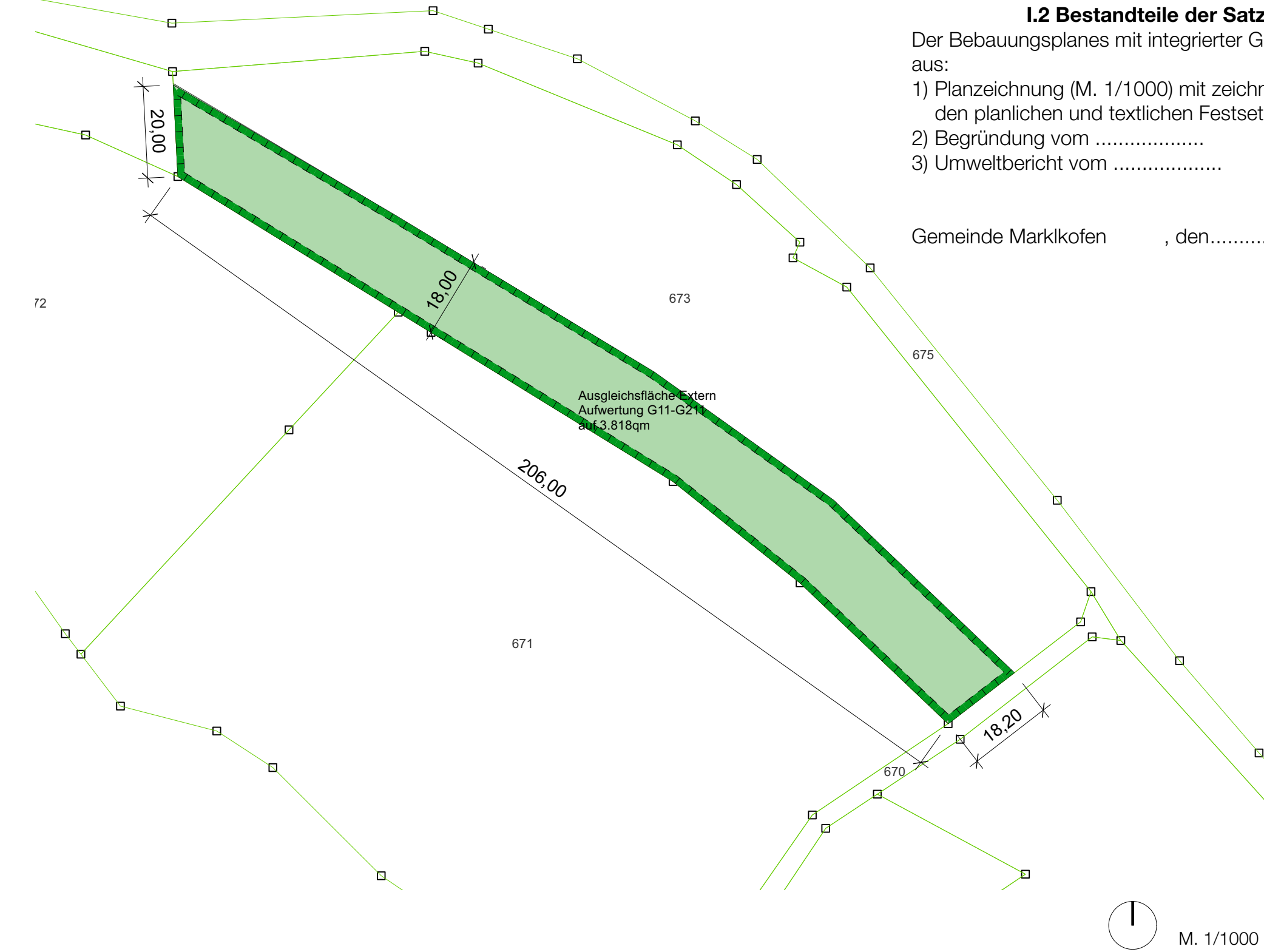
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungs-  
planung Geb "Schloßstraße-Ahornweg" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom .....  
maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Geb "Schloßstraße-Ahornweg" besteht  
aus:

- 1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom ..... und  
den planlichen und textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom .....
- 3) Umweltbericht vom .....

Externe Ausgleichsfläche; Fl.Nr.Tfl. 673; Gemarkung Steinberg; Gemeinde Marklkofen  
= Aufwertung von Intensivgrünland zu extensiv genutztem Grünland mit Dünge-, Mahdregime



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

|     |        |                                          |
|-----|--------|------------------------------------------|
| Geb | 1.1.1. | beschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) |
|-----|--------|------------------------------------------|

Das Bauland wird im Geltungsbereich des beschränkten Gewerbegebietes

"**Schloßstraße-Ahornweg**" wie folgt festgesetzt:

- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Ausstellungs-, und Lagerhäuser, Geschäftsräumen mit Werkstatt und Garagen
- alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen;

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsabklone:

| Geb                                              | Art d. baulichen Nutzung                              |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 0,8/1,2                                          | GRZ max. GFZ max.                                     |
| II SD,PD,FD                                      | zulässige Zahl der Vollgeschosse zulässige Dachformen |
| Wh max. SD 6,50 Wh max. PD 9,50 Wh max. E+D 6,00 | max. zulässige Traufwandhöhe                          |

Es sind Ausnahmen von § 22 Abs. 2 BauNVO Baulänge > 50 m zulässig

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1.1. maximale Wandhöhe Traufe b. Satteldach 6,50m  
maximale Wandhöhe First b. Pultdach 9,50m  
maximale Wandhöhe Wohnhaus b. E+D 6,00m

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**0,80** Grundflächenzahl als Höchstmaß n. §17 BauNVO

2.3. Geschößflächenzahl / Vollgeschöße (§ 20 BauNVO)

**1,20** Geschößflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §20 BauNVO.  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1. Dächer / Dachdeckung

3.1.1 Dächer:

(SD) Satteldächer mit 8°-16° Dachneigung  
(PD) Pultdächer mit 8°-16° Dachneigung  
(FD) Flachdächer mit 0°- 8° Dachneigung  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Sattel-, Pult- und Flachdächern zulässig, auf Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung mit einer maximalen Höhe OK Solaranlage über OK Dachfläche von 0,80m zulässig mit einem Mindestabstand von 2,00m vom Dachrand bzw. Attika.  
Bei geneigten Dächern wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20cm (gemessen von OK Dachfläche zu OK Solaranlage) angeordnet wird.  
Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudesseite auszurichten.

3.1.2 Dachdeckung:

Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen, sowie eine Begrünung des Daches zulässig.  
Eine Begrünung v. Flachdächern wird empfohlen. Zink, Kupfer oder Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Eine Titanzinkdeckung ist erlaubt.

3.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster:

Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster sind unzulässig.

3.2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

3.2.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

3.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis max. 1,00m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,00m betragen.

3.2.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DschG.)

3.3 Wandhöhen

Die Wandhöhen sind ab der Rohbetondecke im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen nach Art. 57 (1) Ziff. 12 BayBO sind genehmigungsfrei. Ansonsten sind Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweischildern ohne Leuchtreklame bis 1,0 m Höhe und 5,0 m Länge zulässig. Unzulässig sind blinkende, laufende Schriftbänder, Werbeanlagen und Bildschirme.

3.5 Einfriedungen

Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sockel und Sockelmauern sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Bodenabstand 15cm. Zu beachten sind die Vorgaben des AGBGB sowie die Vorgaben der BayBO zu den Grenzabständen.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese ohne Gebäude oder Carports und außerhalb von Ausgleichs- und Eingrünungszonen errichtet werden .  
Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten. (Art. 6 BayBO)

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

6. 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)

6.1. Umgrenzungen von 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 und Abs. 6 BauGB)  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)  
Biotop Nr. 7441-0052-003

6.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

7. Grünordnungsplanung

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Niederschlagswasser  
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versickern.

7.1.2 Das zielgerichtete Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist erwünscht, aber grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.  
Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzungen der "Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

7.1.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AWSV) zu erfolgen.

7.1.4 Schmutzwasser  
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Marklkofen.

7.1.5 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig und wünschenswert.

7.2 Private Grünflächen

7.2.1 Allgemeine Planfestsetzungen  
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgefällene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Baumscheiben sind auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

7.2.2 Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte sind frei verschleppbar, die Anzahl ist bindend.

Obstbäume /s. Planzeichen Nr. 6.3

Pflanzqualität: Halbstamm; Sorten heimisch, Apfel, Birne, Kirsche, etc. - es sind ausschließlich feuerbrandresistente Sorten zulässig.

7.2.3 Schutz des Oberbodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

7.2.4 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer Durch die Grundstückseigentümer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 500 qm Gesamtgrundstücksgröße mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Die im Plan dargestellten Obstbäume sind zusätzlich zu pflanzen und können nicht als Ersatz für oben genannte Pflanzbindung in Anspruch genommen werden)

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Baum II. Ordnung

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
- Prunus avium - Gew. Traubenkirsche.

Pflanzqualität HSt. a. x. w. St. m. Db. StU 16-18cm

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte sind nicht zulässig.

7.2.5 Bepflanzung Hecke / Strauchhecke s. Punkt 6.3

Pflanzung von 2-reihigen Hecken (s. Artenliste); Schutz vor Verbiß und Mulchung der Fläche; Verbißschutz für die ersten 5 Jahre vorsehen. (keine Düngung)

Heckenpflanzung

Artenliste: Abstand in der Reihe 1,50m (Pflanzung im Dreiecksverband)

| Art Botanisch      | Art Deutsch         | %-Anteil auf der Fläche |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn          | (5% )                   |
| Cornus sanguinea   | Gemeiner Hartriegel | (10%)                   |
| Corylus avellana   | Gew. Hasel          | (5 %)                   |
| Euonymus europaeus | Gew. Pfaffenhütchen | (10%)                   |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster   | (15%)                   |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche  | (15%)                   |
| Mespilus germanica | Mispel              | (5% )                   |
| Prunus spinosa     | Schlehe             | (10%)                   |
| Rhamnus frangula   | Gemeiner Faulbaum   | (5% )                   |
| Rosa canina        | Hunds-Rose          | (10%)                   |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball | (10%)                   |

Pflanzqualität v. Str. 60-100cm / es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu pflanzen

7.2.6 Ausgleichsflächen / Obststreuweisen

Nach Planzeichen Punkt 6.1 umgrenzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Diese darf ausschließlich mit autochthonem Saatgut hergestellt werden.

Anlage:

Die Flächen sind mittels Frässtreifen und Einsatz von autochthonem Saatgut aufzuwerten.

Pflege:

Nach Anlage ist die Fläche 2 mal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut jeweils abgefahren werden muss. 1. Mahd nicht vor dem 15 Juni jeden Jahres; 2. Mahd Ende September- Anfang Oktober.

Es ist untersagt die Fläche mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pestiziden oder ähnliches zu behandeln. Die Flächen sind nach Anlage dem Landesamt für Umwelt offiziell zu melden.

7.2.7 Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr.Tfl. 673 Gemarkung Steinberg;

Umwandlung zu einer extensiv gepflegten artenarmen Wiese;

Anlage:

Die Flächen sind der intensiven Nutzung zu entziehen; Anstelle der mehrmaligen Mahd mit Düngung wird nun die Fläche ohne Düngung mit 2maligen Schnitt bearbeitet, wobei das Mahdgut von der Fläche gefahren werden muss.

Pflege:

Nach Anlage ist die Fläche 2 mal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut jeweils abgefahren werden muss. 1. Mahd nicht vor dem 15 Juni jeden Jahres; 2. Mahd Ende September- Anfang Oktober.

Es ist untersagt die Fläche mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pestiziden oder ähnliches zu behandeln. Die Flächen sind nach Anlage dem Landesamt für Umwelt offiziell zu melden.

8. Sonstige Planzeichen

8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Andere Planzeichen

- 6,50 Bemaßung Regelbreiten
- Geplante / Bestehende Grundstückszufahrten
- best. Flurgrenzen
- 453/2 best. Flurnummern
- best. Gebäude
- Höhenlinien n. Vermessungsdaten - Geoportal Online
- frühere Grenze Innenbereichssatzung

HINWEISE :

- Evtl. zutrage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau; Art. 8 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.
- In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen.
- In allen privaten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Eine Koordinierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung stattzufinden.
- Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Es wird hierzu auf die einschlägigen technischen Norm der BayFwG und des Arbeitsblattes W 405 der DVGW verwiesen.
- Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterial auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu lagern.
- Bei der Eingabplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Pflanzliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsgröße zu integrieren.
- Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes verwiesen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.
- Alle genannten Normen einschließlich der technischen Arbeitsblätter sind nach verlangen bei der Gemeinde Marklkofen einzusehen oder Alternativ bei der zuständigen Fachstelle.
- Der Bebauungsplanung liegt zum Thema Immissionsschutz die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 210075 / 4 vom 11.11.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Verträglichkeit der bestehenden sowie der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nachgewiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

GEMEINDE MARKLKOFEN

Bebauungsplan m. integr. Grünordnungsplanung  
Geb - beschränktes Gewerbegebiet "Schloßstraße-Ahornweg"  
Gemeinde Marklkofen; Gemarkung Steinberg;  
Fl.Nr. 572

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan m. integr. GOP der Gemeinde Marklkofen

- Aufstellungsbeschluss vom .....  
ortsüblich bekannt gemacht am ..... (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige und Anschreiben der betroffenen Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB)
  - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB)
  - Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Egglham); bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)
  - Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom ..... bis .....
  - Feststellungsbeschluss am ..... für den Bebauungsplan in der Genehmigungs-fassung vom .....
- Marklkofen , den ..... (S)
- ..... (Rauscher, Erster Bürgermeister)
- Bekanntmachung der Genehmigung am .....  
Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Marklkofen , den ..... (S)
- ..... (Rauscher, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Gemeinde Marklkofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

VORENTWURFSFASSUNG VOM 10.10.2023

Bebauungsplan m. integrierter Grünordnungsplanung

Planinhalt

Bebauungsplan m. int. Grünordnung  
M. 1/1000

Auftraggeber

GEMEINDE MARKLKOFEN  
vertr. Hr. 1. BGM Peter Rauscher  
Bahnhofstraße 5

Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Rauscher

Planfertiger

Unterschrift Landschaftsarchitekt Achim Ruhland

AR

Achim Ruhland  
- Landschafts  
Architektur -  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 94428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info @ ar-land . de