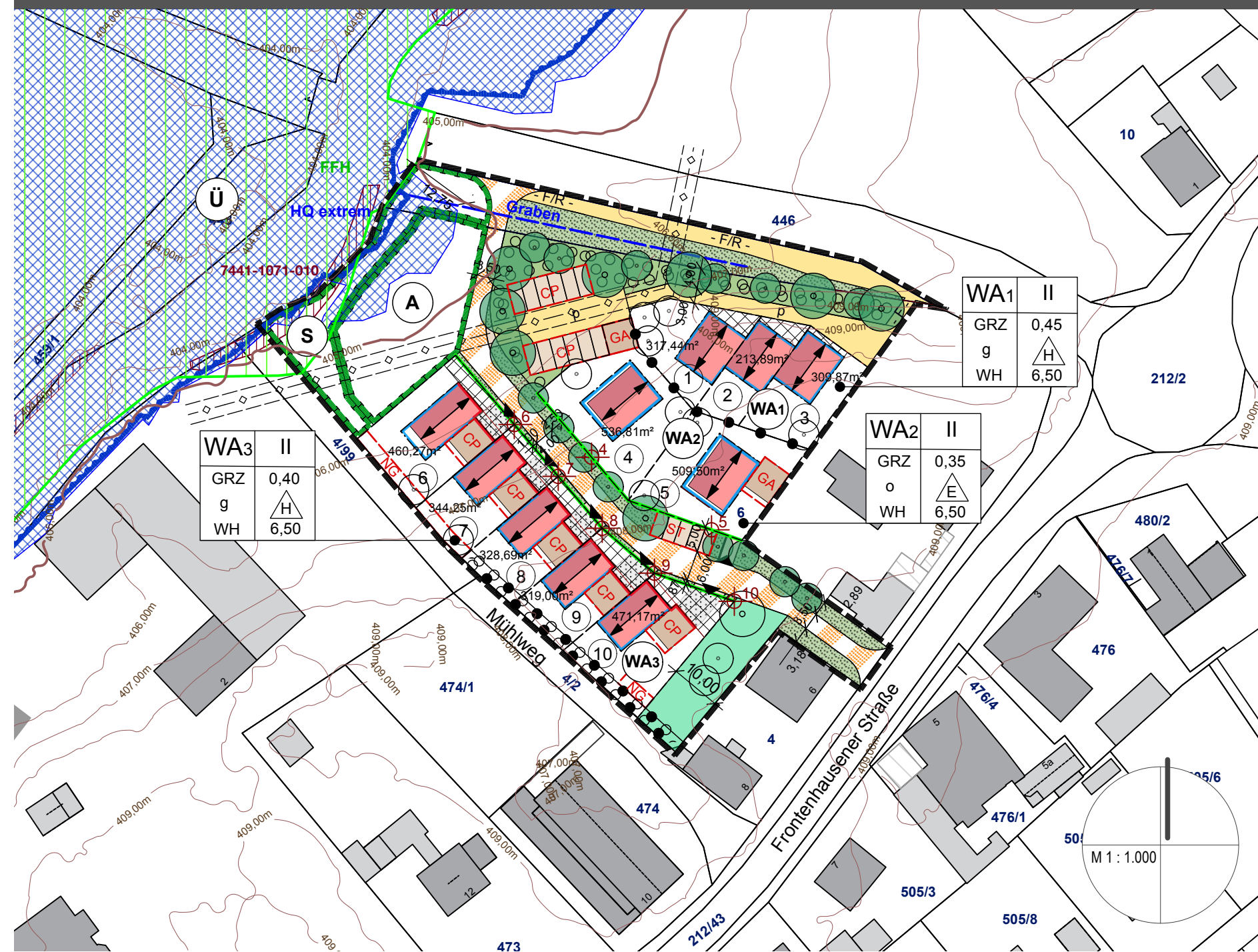


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- WA Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiete 1, 2 und 3
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - WH Wandhöhe als Höchstmaß
 - Abgrenzung verschiedener Nutzungen (Art oder Maß)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - festgesetzte Firstrichtung

- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - CP Umgrenzung von Flächen für Carports
 - ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - NG Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - F - Fußweg (privat)
 - F/R - Rad-/Fußweg (öffentlich)
 - p private Verkehrsfläche (Anliegerweg)
 - öffentliche Verkehrsfläche (Multifunktionsstreifen/Zufahrten)
 - Einfahrt zu Privatgrundstücken
 - Straßenbegleitgrün (öffentlich)
 - Vorgartenzone mit Einfriedungsverbot gegenüber öffentlichen Flächen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünfläche; naturnahe Gestaltung gem. Festsetzungen durch Text

- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- S Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen; öffentlich

- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuern; privat
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuern gemäß textlichen Festsetzungen; öffentlich
 - Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung / 2. Wuchsordnung
 - Bemaßung
 - Vermessung in Meter
 - parzellenbezogener Höhenbezugspunkt mit Angabe der zugeordneten Parzelle

- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante)

- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Parzellen-Nr.
 - Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Gebäudebestand Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Höhenlinien nach Erschließung, Abstand 1,0 m; Höhenangaben in NHN
 - private Stellplatzbereiche
 - empfohlene Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
 - Abwasserkanal mit 2 m Schutzstreifen beiderseits
 - in amtlicher Biotopkartierung erfasste Fläche mit Nummerierung
 - FFH-Gebiet
 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Vils
 - Umgriff HQextrem

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 nicht zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl Bauliche Nutzung** WA1: maximale GRZ: 0,45. WA2: maximale GRZ: 0,35. WA3: maximale GRZ: 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um maximal 50% für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Dachüberstände gemäß den Festsetzungen unter T 1.8, untergeordnete Vordächer straßenseitig sowie nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden. Bei den Parzellen 6 bis 10 sind Terrassenanlagen ausschließlich auf Höhe der zurückgesetzten Garagen-/Carportgebäude zulässig. In den Parzellen 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 10 sind Nebengebäude bis maximal 10 m² Grundfläche zulässig. Diese sind in den Parzellen 6, 7 und 10 ausschließlich innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.
- T1.3 Geschosse** maximal 2 Vollgeschosse
- T1.4 Anzahl Wohnungen** WA1 und WA2: maximal 2 je Wohngebäude incl. Einliegerwohnung. WA3: maximal 1 je Wohngebäude
- T1.5 Bauweise** WA1: geschlossen; nur Dreispänner. WA2: offen; nur Einzelhäuser. WA3: geschlossen; nur Kettenhäuser gem. Art. 6 BayBO
- T1.6 Abstandsflächen** gem. Art. 6 BayBO
- T1.7 Wandhöhen (Hauptgebäude)**
Definition Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht als maßgebliche Höhe
Bezugshöhe WA1: absolute Höhe in Orientierung am Urgelände ohne Aufschüttungen: 408,00 m über NHN. WA2 und WA3: Oberkante angrenzende Erschließungsstraße nach Herstellung am durch Planzeichen festgesetzten, parzellenbezogenen Höhenbezugspunkt in Meter über NHN.
Wandhöhen 6,50 m als Höchstmaß.
- T1.8 Dachgestaltung** Satteldach symmetrisch.
Dachneigung bei Satteldach mit II Vollgeschossen : 20-25°. bei Satteldach mit I+D: 25-45°.
Firstrichtung gemäß verbindlichen Festsetzungen durch Planzeichen
Dachgauben nicht zulässig
Dachliegefenster nur zulässig in WA1
Zwerchgiebel nicht zulässig
Dachüberstand max. 1,0 m.
Material Dachsteine rot, braun ohne Engobierung.
Solarenergienutzung Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig, nur aufliegend oder in die Dachfläche integrierte Anlagen.
- T1.9 Nebengebäude, Garagen, Carports (Definition und Bezugshöhe wie T1.7)**
max. Wandhöhe: 3,0 m im Mittel gem. BayBO
Dachgestaltung: WA1 und WA2: Satteldach symmetrisch, Flachdach. Flachdächer sind zu begrünen. WA3: nur Satteldach symmetrisch
- T1.10 Ergänzende Festsetzungen zur bauliche Gestaltung**
WA1, WA2, WA3: Die Errichtung von Sichtschutzwänden ist in allen Teilbaugebieten unzulässig.
WA1 und WA3: Alle Hausgruppen sind in einheitlicher architektonischer Gestaltung auszuführen. Die durch Planzeichen gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen gegenüber den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. Mindestens 30% der jeweiligen Vorgartenfläche sind zu begrünen. Giebelseitig vorgestellte Wärmepumpen sind durch Sichtschutzwände mit Holzplattung einzuhäusen oder durch sommergrüne Schnitthecken einzufassen.
nur WA3: Die Hauptgebäude sind in Mauerwerk auszuführen. Als Fassadenfarben sind weiß, helles warmgrau oder helle, gedeckten Farbönen gleicher Intensität zulässig. Die zurückgesetzten Carports sind als reine Holzkonstruktionen auszuführen.
- T1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen für private Baumaßnahmen**
Bezugshöhe WA1: absolute Höhe in Orientierung am Urgelände ohne Aufschüttungen: 408,00 m über NHN. WA2 und WA3: Oberkante angrenzende Erschließungsstraße nach Herstellung am durch Planzeichen festgesetzten, parzellenbezogenen Höhenbezugspunkt in Meter über NHN.
max. Aufschüttung: WA1: 1,00 m. WA2: 0,60 m. WA3, Parzellen 6 bis 8: 0,90 m. WA3, Parzellen 9 bis 10: 0,60 m.
max. Abgrabung: 0,50 m.
weitere Vorgaben: Das Urgelände ist ausgenommen von Geländeanspassungen für Gebäude- und Straßen-, bzw. Weganschlüsse zu erhalten. Anböschungen zu Grundstücksgrenzen sind fächer als 1:3 auszuführen. Stützmauern sind unzulässig.
- T1.12 Einfriedungen** Zulässig sind nur sockellose Holzläuzen mit senkrechter Lattung. Davon abweichend sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendraht- und Stabgitterzäune ohne Sockel zulässig. (Ergänzende) Formschnitthecken und Sichtschutzelemente sind unzulässig, maximale Zaunhöhe 1,40 m.
- T1.13 Stellplatznachweis** Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohninheit.

- T2 Verkehrsflächen**
- T2.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnregelung zu widmen.
- T2.2 Stellplätze** Die Besucherstellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterterrassen, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker). Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung mit Schotterrasen ist außerhalb der Baumscheiben zulässig.
- T2.3 Straßenbegleitgrün** Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung mit Schotterrasen ist außerhalb der Baumscheiben zulässig.
- T2.4 Fußwege** Der Verbindungsweg zwischen öffentlichem Fuß- und Radweg und privatem Anliegerweg am Nordrand des Geltungsbereichs ist durch fest montierte Absperrbügel gegen Befahrung durch Pkw zu sichern.
- T3 Wasserwirtschaft**
- T3.1 Niederschlagswasser** Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.
- T3.2 Nutzung von Niederschlagswasser** Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.
- T4 Grünordnung**
- T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen** Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
T4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuern Die Flächen sind gemäß den festgesetzten Pflanzreihen ein- bis fünfjährig mit standorttypischen, heimischen Sträuern zu bepflanzen. Die Bepflanzung zur Straße am Nordrand ist mindestens zweireihig auszuführen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,50 m. Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150. Ergänzend sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen unter T4.3 zu pflanzen.
T4.3 Baumpflanzungen Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich standorttypische Laubbäume mit hoher Toleranz gegenüber siedlungsklimatischen Verhältnissen und dem allgemeinen Klimawandel zu verwenden. Für die Pflanzmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind ausschließlich heimische, gebietseigene Gehölze zulässig. Geringfügige Lageabweichungen zu den festgesetzten Baumstandorten sind möglich.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20. Geringfügige Lageabweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.
T4.4 Private Grünfläche Die nicht bebauten und befestigten Privatflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist unzulässig. Die Versiegelung für Wege ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.
Je angefangene 300m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Die Parzellen 8, 9 und 10 sind davon ausgenommen. Pflanzqualität Hochstamm, 3 verpflanzt, m.Db., 12-14; bei Obstbäumen: Hochstamm
- T4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Die bestehenden naturnahen Ufergehölze und Schilfbestände sind vollständig zu erhalten. Pflege- oder selektive Rückschnittmaßnahmen sind nur nach vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- T4.6 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB**
Entwicklungsziel: G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
Herstellung: • Fräsen von zwei Ansaatflächen mit den Seitenmaßen 13 x 3 m in zentraler Lage des Ausgangsbestandes, Saatbettbereitung
• Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
Sicherung: • Schutz der Fläche vor Überfahrung und Parkierung durch Einbau von quergelegten Baumstämmen mit einem Mindestdurchmesser von 50 cm
Pflege: • jährlich 2-malige Mähd mit Mähgutabfuhr: 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.
• bei jeder Mahd Ausparung von ca. 3 m breiten Säumen an wechselnden Standorten
• bei Bedarf zusätzliche Schröpfung im ersten Jahr nach Ansaat
• kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
Rechtliche Sicherung: • Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern
• für Flächen, die im Privateigentum verbleiben sollen ergänzend: Sicherung durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Realast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau)
- T4.7 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB (extern)** Die zuzuordnenden externen Ausgleichsflächen standen zum Start der Verfahrens gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 noch nicht fest. Diese werden vor Start des Beteiligungsverfahrens gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 definiert, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in einem 2. Geltungsbereich festgesetzt.
- T5 Artenschutz**
Beleuchtungsanlagen Beleuchtungsanlagen sind auf den, für den jeweils zulässigen Verkehr, erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben insektenchonend zu errichten und zu betreiben: Es sind nur Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60° C zulässig. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Die Intensität ist zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

C HINWEISE

- Hinweise**
- Bodenkenntnisse Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere Art. 8 BayDSchG zu berücksichtigen.
 - Naturschutz in Gärten Es wird empfohlen die Gärten naturnah und strukturreich anzulegen. Die Anlage von Blumenwiesen und die Anpflanzung vorrangig heimischer Bäume und Sträucher empfohlen.

LAGEPLAN o.M.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Wohnen an der Vils“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „WA Wohnen an der Vils“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes „WA Wohnen an der Vils“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan „WA Wohnen an der Vils“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Marklkofen, den _____
(Siegel)
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
- Ausgefertigt
Marklkofen, den _____
(Siegel)
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „WA Wohnen an der Vils“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Marklkofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.
- Marklkofen, den _____
(Siegel)
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Marklkofen
BEBAUUNGSPLAN
"WA WOHNEN AN DER VILS"

Verfahrensstand: Vorentwurf zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Gefertigt: 14.04.2026
Stand DFK: 2026
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter