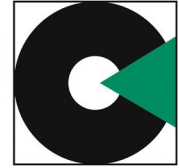




**GEMEINDE  
MARKLKOFEN**

**COPLAN AG**

Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

## **2. DECKBLATT BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **DORFGEBIET „MD WUNDER“**

Gemeinde Marklkofen  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Reg.-Bezirk Niederbayern

## **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 12.05.2015  
Vorentwurf vom 02.08.2016  
Entwurf vom 01.12.2016  
Genehmigungsfassung vom 25.07.2017

#### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Marklkofen  
Vertreten durch Herrn  
Ersten Bgm. Peter Eisgruber-Rauscher  
Bahnhofstraße 5  
84163 Marklkofen

Fon 08732 9119-0  
Fax 08721 9119-50  
gemeinde@marklkofen.de

.....  
Herrn Peter Eisgruber-Rauscher  
Erster Bürgermeister

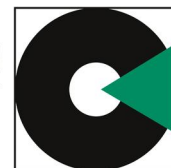
#### **Aufgestellt:**

COPLAN AG

Hofmark 35  
84307 Eggenfelden

Fon 08721 705-320  
Fax 08721 705-105  
felicitas.kurmis@coplan-online.de

.....  
Felicitas Kurmis  
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur



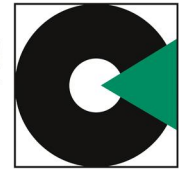
**INHALTSVERZEICHNIS**

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)**

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	4
1.5	Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
<b>2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)</b>	<b>5</b>
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5	Straßenbeleuchtung	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung	7
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)</b>	<b>8</b>
3.1	Private Grünflächen	8
3.2	Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements	10
3.3	Ausgleichsflächen	10

**C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**



**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

1.1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, zur Bebauung mit Einzelhäusern, höchstens 2 Wohneinheiten je Grundstück (Parzelle).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

1.2.1 Zulässig sind: Max. 2 Vollgeschosse

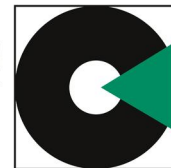
1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) Max. 0,3

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) Max. 0,6

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

1.3.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauN-VO)**

- 1.4.1 Die geltenden Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO sind gültig.
- 1.4.2 Am westlichen Geltungsbereichsrand zur Kreisstraße DGF 11 hin ist ein Mindestabstand von 10,0m, gemessen von der Grundstücksgrenze, für den am weitesten vorspringenden Gebäudeteil, einzuhalten.

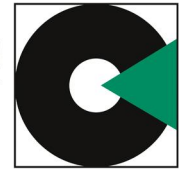
**1.5 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.



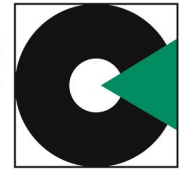
## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige Wandhöhen:  
Bei einer Dachneigung von 15° - 28° ist eine Wandhöhe von 7,50m, gemessen von best. Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen) zulässig.  
Bei Pult- und Flachdächern ist ebenfalls eine Wandhöhe von 7,50m, gemessen ab bestehender Straßenoberkante bis Attika, zulässig.
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult- und Flachdächer.
- 2.1.3 Dachneigungen: Zulässige Neigungen: Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit 15° - 28° Dachneigung;  
Pultdach mit 8° sowie Flachdächer (flach geneigt) mit 2° - 3° Dachneigung.
- 2.1.4 Dachgauben: Sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenzen im Mittel 3,00m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Bei Garagen sind Flach- und Pultdächer zulässig.
- 2.2.3 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt für die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung in



der derzeit gültigen Fassung (hier: Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, vom 30. November 1993, GVBI S. 910, BayRS 2132-1-4-I).

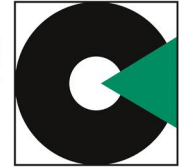
- 2.2.4 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s. a. Ziff. C.4). Einfriedungen dieses Stauraumes sind demnach unzulässig.
- 2.2.5 Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- oder Gerätehäuschen, bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> in Holzbauweise, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bezüglich Dachneigung und Form werden keine Festsetzungen getroffen.
- 2.2.6 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stangenzäune, Bretter- oder Latenzäune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) ohne Sockel (nur Einzelfundamente bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m) herzustellen. Es sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden.
- 2.3.2 Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.
- 2.3.3 Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

### **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, ab derzeitigem Gelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.



- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern, als gestalterisches Element, ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen, bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung).

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

## **2.5 Straßenbeleuchtung**

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

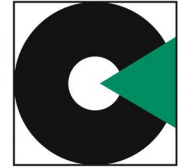
Leuchtentyp (beispielsweise):

- LED-Lampen;
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe;
- Natrium-Niedrigdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm;
- Andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30% verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht.

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

2.6.1 Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den privaten Flächen in einer Regenwasserzisterne zu sammeln. Benötigtes Brauchwasser kann zur Bewässerung entnommen werden.

2.6.2 Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf Privatgrund ist flächig (mittels durchlässiger Beläge und seitlich in die Vegetation) zu versickern. Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Belagsarten wie Kies, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine zu verwenden. Die Zufahrten der öffentlichen Straße sind mittels einer Entwässerungseinrichtung (Rinne) auszustatten, um das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu halten.



**3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)**

**3.1 Private Grünflächen**

3.1.1 Pro Parzelle ist je 300m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

3.1.2 Auswahlliste für Obst- und Laubgehölze.

**Obstgehölze:**

(z.B. Äpfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuss)

Beispiele

**Äpfel:** Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

**Birnen:** Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

**Kirschen:** Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe

u. a. regionaltypische Sorten.

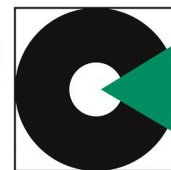
Es sind ausschließlich Feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

**Laubgehölze – Bäume:**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn (auch Strauch)
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: H, 2xv, m.B., 10-12





**Laubgehölze – Sträucher:**

**Einheimische Großsträucher:**

Prunus padus	-	Trauben-Kirsche (auch Kleinbaum)
Cornus mas	-	Kornelkirsche (auch Kleinbaum)
Salix caprea	-	Salweide (auch Kleinbaum)
Salix purpurea	-	Purpurweide
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	-	Schwarzer Hollunder
Crataegus monogyna	-	Weißdorn (keine Zierformen)
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel

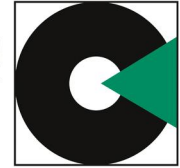
**Einheimische Normal-/Mittelsträucher:**

Amelanchier rotundifolia	-	Echte Felsenbirne
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa pendulina	-	Alpen-Heckenrose

Pflanzqualität Sträucher: v. o. B. 100-150, nur autochthone Ware  
Obstbäume: H, 2xv, m.B., 10-12

Bei Ausfällen von Gehölzen ist entsprechend für eine Ersatzpflanzung zu sorgen.

- 3.1.3 Das Anpflanzen von fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja) als Heckenpflanzung zu den Nachbargrundstücken und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen innerhalb des Geltungsbereiches, ist nicht zulässig.
- 3.1.4 Innerhalb der Gebäudenahen Grünfläche sind standortgerechte Ziergehölze zulässig.
- 3.1.5 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.
- 3.1.6 Es wird darauf hingewiesen, dass eine Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Kanal- und Wasserleitung nur mit Gehölzen vorgenommen werden sollte, die der Gruppe der Flach- und Herzwurzler angehören. Tiefwurzler sollten in diesem Bereich vermieden werden, um eventuellen Schäden durch Wurzelwerk vorzubeugen. Zudem ist in diesem Bereich ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Siehe hierzu auch 5.1. unter 5. Sonstige Planzeichen des Bebauungsplanes.



### **3.2 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements**

- 3.2.1 Für die Parzellen 3, 5 und 6 sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, aufzustellen.
- 3.2.2 Es sind insbesondere darzustellen: Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung). Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder- w .m. –versickerung.
- 3.2.3 Zu jedem privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren; Punktabstand entlang der mind. 2 geforderten Schnitte max. 5m.

### **3.3 Ausgleichsflächen**

- 3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Ausgleichsbedarf der Parzelle 3 (266 m<sup>2</sup>) und der Parzelle 5 (20 m<sup>2</sup>) wird auf der Fl.-Nr. 632 (Tfl.) erbracht. Gesamt beläuft sich der ermittelte Ausgleichsbedarf auf 286 m<sup>2</sup>. Für Parzelle 6 wird ein auf dem Grundstück zu pflanzender Großbaum als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Die auf diesen Flächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen können dem Ausgleichskonzept des BBP „MD Wunder“ entnommen werden.

Mit Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt f. Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Um die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen nach § 15 Abs. 4, BNatSchG zu gewährleisten, ist die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090ff BGB notwendig und vorzunehmen.

Zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, wird auf vorstehendem Grundbesitz zur Sicherung der Zweckbestimmung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, die mit nachfolgendem Eintragungstext an nächstöffener Rangstelle in das Grundbuch zu übernehmen und wie folgt beschrieben ist:

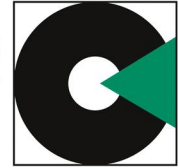
- Nutzungsbeschränkung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau; d.h. Verbot von Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen und das Landschaftsbild verunstalten, insbesondere
  - bauliche Anlagen zu errichten,

## 2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“

Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen  
Festsetzungen durch Text, Hinweise und Empfehlungen

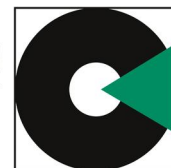
**COPLAN AG**

Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

- Drainagen anzulegen, bzw. weitere Grabenvertiefungen oder Grabenverbreiterungen vorzunehmen,
  - Zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
  - Standortfremde Pflanzen einzubringen oder standortfremde Tiere auszusetzen,
  - Flächen umzubrechen, aufzufüllen, oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen.
- 
- Betretungs- und Überprüfungsrecht für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau. Zur Überprüfung der dem Verwendungszweck gemäßen Erhaltung der Ausgleichsfläche ist das Betreten des Grundstückes jederzeit zu gestatten.  
Bei Erfolgskontrolle ist die verwaltungsmäßige und naturschutzfachliche Überprüfung des Vorhabens zuzulassen.



## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodendenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb der beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes kein Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind allerdings auch Funde in den Geltungsbereichen nicht auszuschließen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

### **C.2 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)**

#### Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2,0 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2,0 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

#### Art. 48 AGBGB

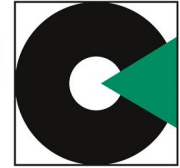
(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2,0 m überschritten haben.

### **C.3 Elektrische Erschließung**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte – hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen – wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte



und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

#### C.4 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und Bauausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden.

- Die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC);
- Die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz);
- Bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

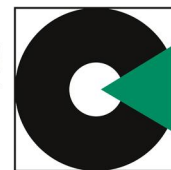
#### C.5 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, die mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

#### C.6 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solar Kollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollten erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.



**C.7 Unterbau von Straßen und Wegen**

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt. Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ – Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 – entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 – Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – einhalten.

**C.8 Schutz des belebten Oberbodens**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

Höhe:	max. 2,00m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkamatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 – Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke – zu beachten.

**C.9 Pflege unbebauter Grundstücke**

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

**C.10 Wasserwirtschaftliche Belange**

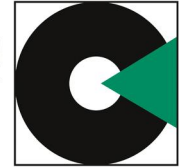
Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Dingolfing-Landau oder das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu informieren.

## 2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“

Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen  
Festsetzungen durch Text, Hinweise und Empfehlungen

**COPLAN AG**

Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### C.11 Hinweise Landratsamt Dingolfing-Landau, Sachgebiet 40b; Tiefbau

- Ein Mindestabstand von 10,00m, gemessen von der Grundstücksgrenze, für den am weitesten vorspringenden Gebäudeteil. Im Bereich der Sichtdreiecke, nach RAS-K1 dürfen keine Bäume gepflanzt oder Zäune errichtet werden.
- Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden. Evtl. Änderungen sind vom Antragssteller zu tragen.
- Baustoffe dürfen auf der Straße während der Bauausführung – auch vorübergehend – nicht vorgelagert werden.
- Das Bauvorhaben liegt unmittelbar an der Kreisstraße. Es ist deshalb mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Wasser, Schnee, Verschmutzungen usw.) Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- § 38 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) muss bei der Bebauung der Parzellen beachtet werden.
- Denkmal: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### C.12 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.