



Gemeinde Marklkofen

**Bebauungsplan mit Grünordnung
„Steinberg - Nord“**

**Deckblatt Nr. 2
Festsetzungen**

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

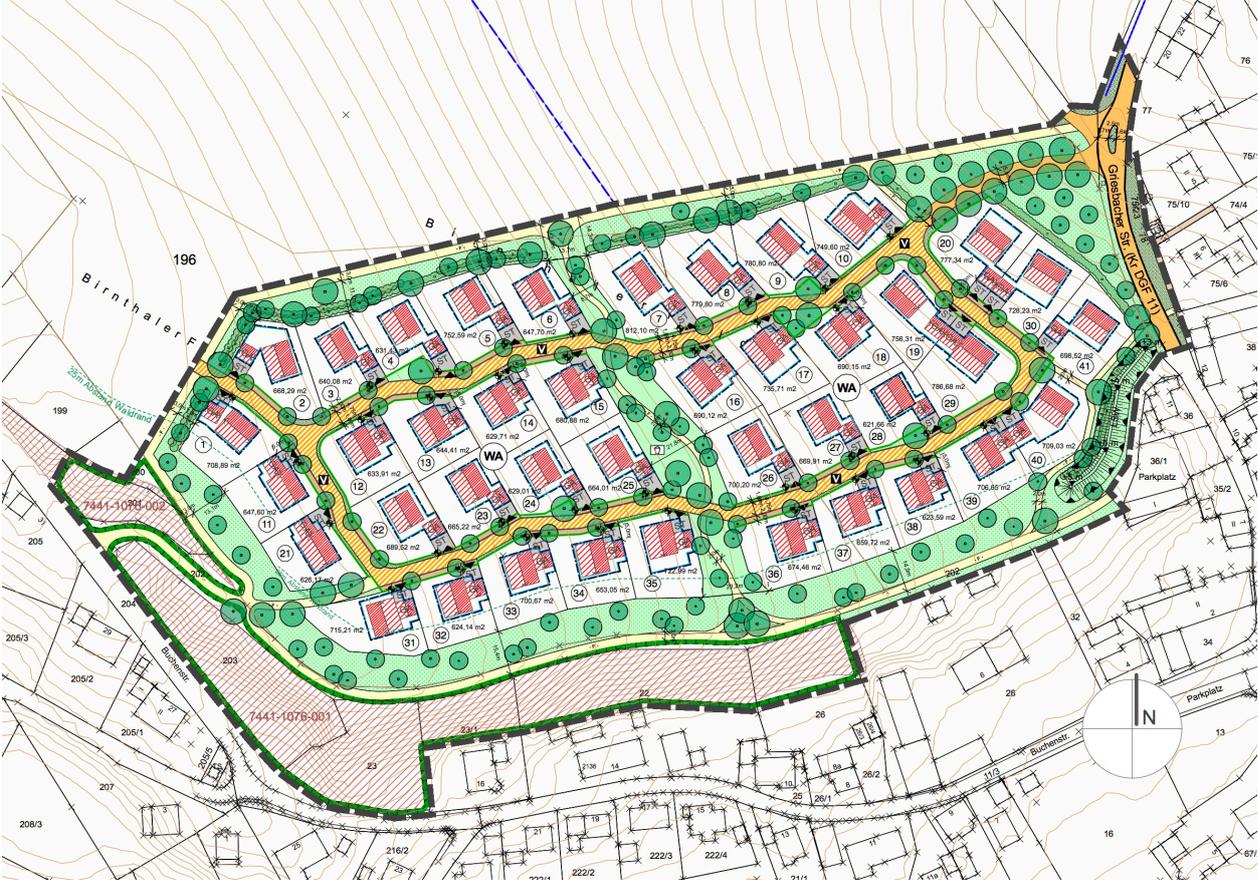
Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

15.01.2019

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Präambel

Die Gemeinde Marklkofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als

Satzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise

A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Alle Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinberg-Nord“ in der Fassung des Deckblatts Nr. 1 vom 17.04.2018 bleiben unverändert gültig.

B Textliche Festsetzungen

Folgende textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinberg-Nord“ in der Fassung des Deckblatts Nr. 1 vom 17.04.2018 werden durch das Deckblatt Nr. 1 geändert bzw. ergänzt:

T1.8 Baukörpertiefe

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Die Tiefe der Hauptgebäude wird auf maximal 10 m begrenzt.

Die Tiefe der Garagengebäude wird auf maximal 8 m begrenzt.

Änderung durch 2. Deckblatt:

Die Tiefe der Hauptgebäude (**Definition siehe Systemschnitt**) wird auf maximal 10 m begrenzt.
Bei gegenläufigem Pultdach: Die Tiefe des höheren Gebäudeteils muss größer als 50% der Tiefe des gesamten Baukörpers sein.

Die Tiefe der Garagengebäude (**Definition siehe Systemschnitt**) wird auf maximal 7 m begrenzt.

T1.9 Dachgestaltung

zulässige Dachform

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Satteldach symmetrisch, Pultdach

Änderung durch 2. Deckblatt:

Satteldach symmetrisch, Pultdach, **gegenläufiges Pultdach.**

bei gegenläufigem Pultdach: Der höhere Gebäudeteil ist zwingend falseitig anzuordnen.

Dachneigung

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

bei Satteldach II+D: 18-30°
bei Satteldach I+D: 34-45°
bei Pultdach: 10-15°

Änderung durch 2. Deckblatt:

bei Satteldach II+D: 18-30°
bei Satteldach I+D: 34-45°
bei Pultdach (**und gegenläufigem Pultdach**): 10-15°

Dachüberstand

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

max. 0,8 m;
bei grenzständigen Garagengebäuden kein Dachüberstand
zulässig.

Änderung durch 2. Deckblatt:

max. 0,8 m;
bei grenzständigen Garagengebäuden kein Dachüberstand
zulässig.
**Die Dachüberstände dürfen die Baugrenzen
überschreiten.**

T1.10 Nebengebäude

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

max. Wandhöhe Garagen: 3,5 m

Änderung durch 2. Deckblatt:

max. Wandhöhe Garagen: **3,0 m**

T1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

bis maximal 1,00 m (Aufschüttungen) bzw. 1,80 m
(Abgrabungen)

Abgrabungen: gegenüber natürlichem Geländeniveau zur
Geländeabfangung zulässig (siehe Systemschnitt);
Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig;
Aufschüttungen naturnah zu profilieren

Änderung durch 2. Deckblatt:

bis maximal 1,00 m (Aufschüttungen) bzw. 1,80 m (Abgrabungen)

Aufschüttungen: naturnah zu profilieren

Abgrabungen: gegenüber natürlichem Geländeniveau zur **hangseitigen** Geländeabfangung zulässig; **maximale Breite der Abgrabung für Terrassenanlagen (Abgrabungssohle; gemessen von der hangseitigen Außenwand) 3,50 m; zum hangseitig angrenzenden Grundstück ist in einer Breite von mindestens 3 m keine Abgrabung zulässig** (siehe Systemschnitt); Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig;

T1.13 Einfriedungen

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung, Thujenhecken, Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum.

maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m.

Änderung durch 2. Deckblatt:

Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung, Thujenhecken.

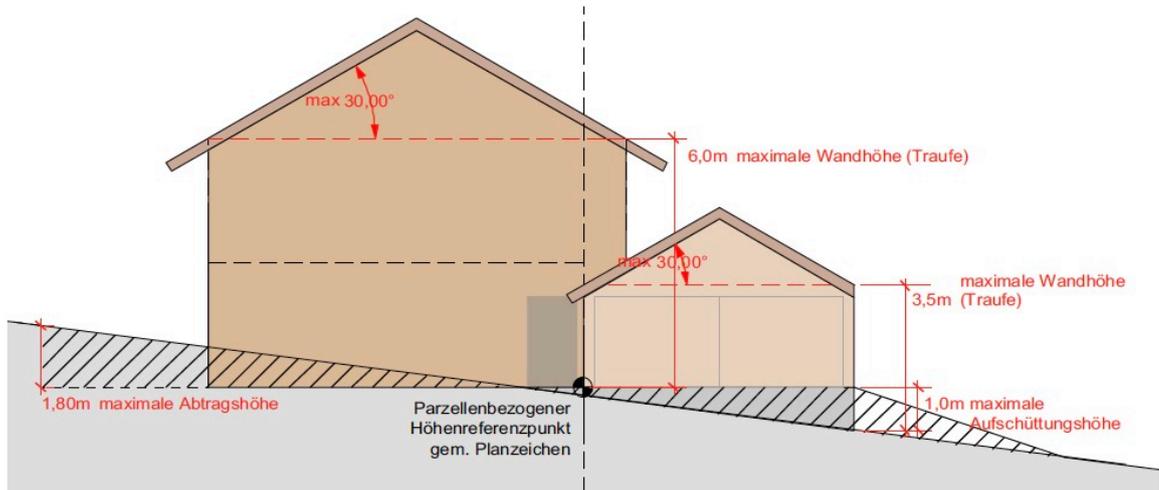
Zudem nicht zulässig sind Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum.

maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m.

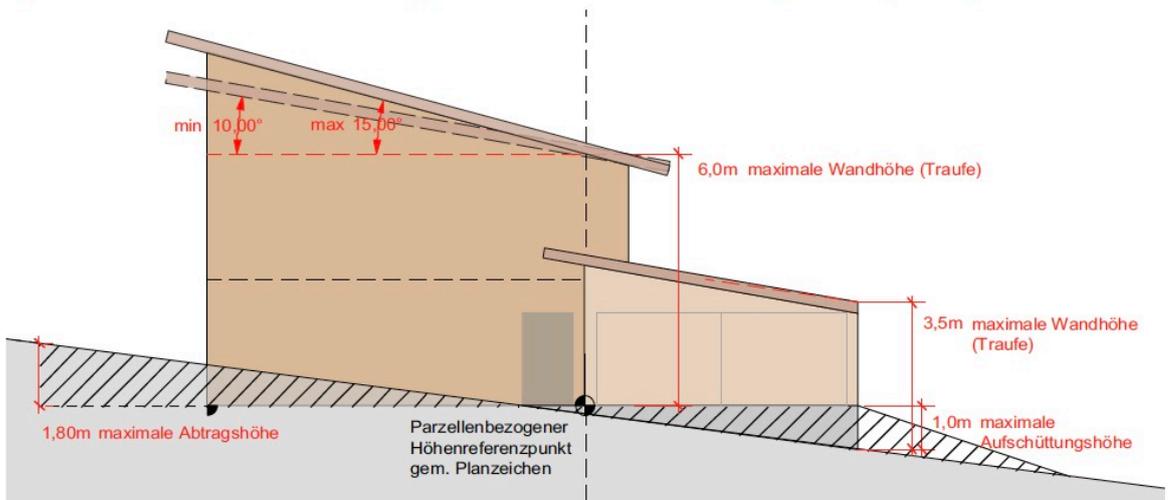
Systemschnitte zu T1.7, T1.8, T1.9, T1.10, T1.12

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Systemschnitt Satteldach: Zulässige Wandhöhen, Aufschüttungen, Abtragungen

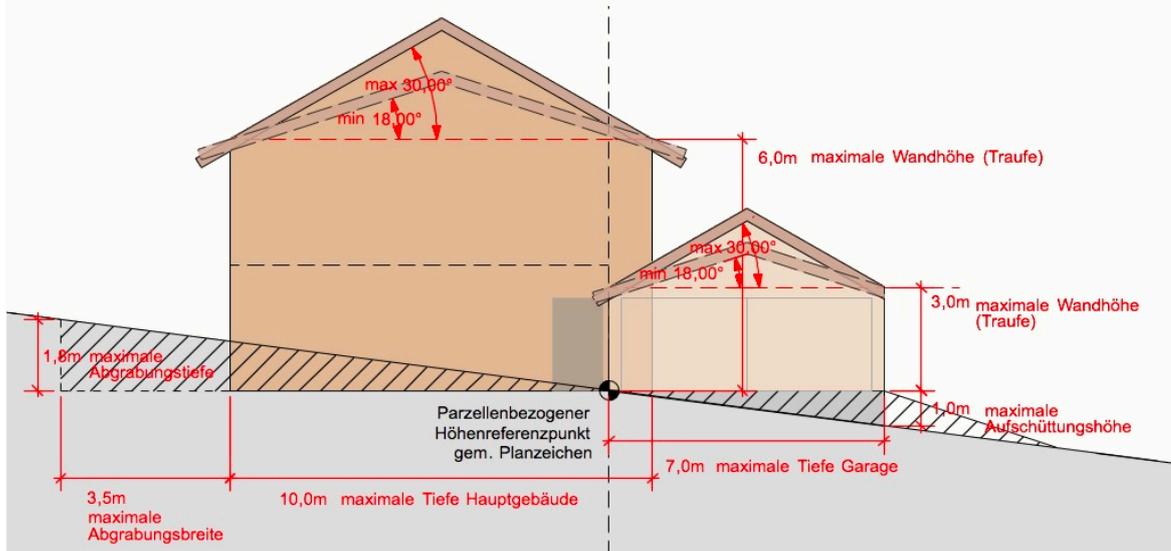


Systemschnitt Pultdach: Zulässige Wandhöhen, Aufschüttungen, Abtragungen

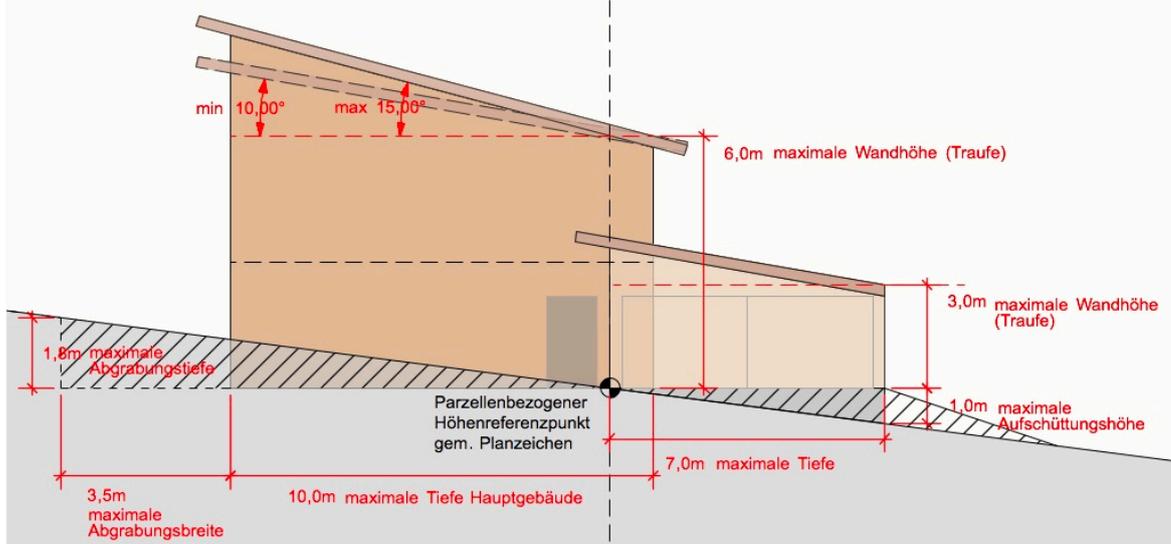


Änderung durch 2. Deckblatt:

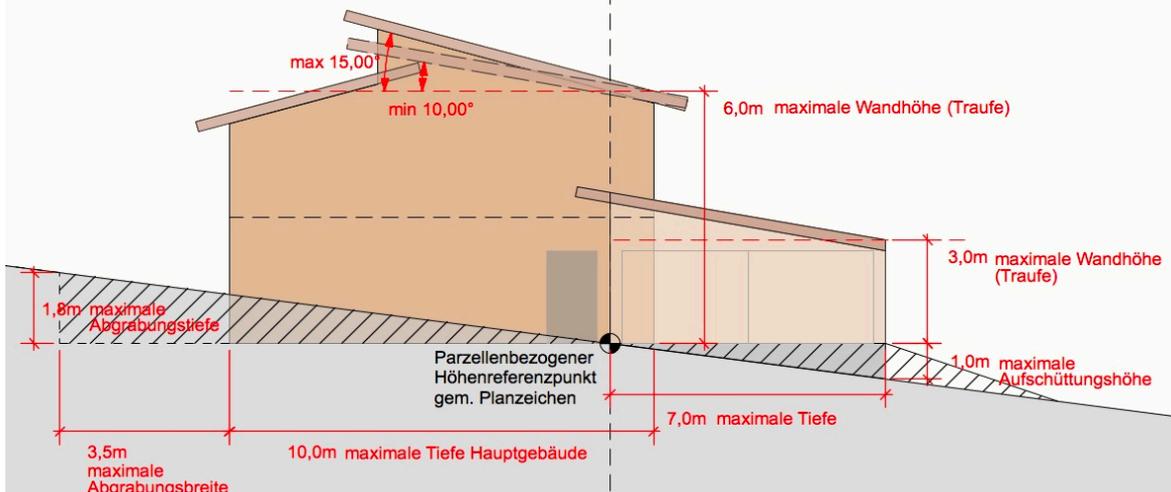
Systemschnitt zu T1.7, T1.8, T1.9, T1.10, T1.12: Satteldach



Systemschnitt zu T1.7, T1.8, T1.9, T1.10, T1.12: Pultdach



Systemschnitt zu T1.7, T1.8, T1.9, T1.10, T1.12: Gegenläufiges Pultdach



Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Steinberg-Nord“

Deckblatt Nr. 2 Begründung

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

15.01.2019

Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan „Steinberg-Nord“ wurde am 21.03.2017 als Satzung beschlossen und am 12.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde durch Deckblatt Nr. 1 mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018 geändert. In der Sitzung vom 15.01.2019 hat der Gemeinderat Marklkofen die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Veranlassung, Begründung der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Flexibilisierung von Festsetzungen für Dachformen als Reaktion auf entsprechende Bauwerberanfragen. Die ergänzende Zulassung von gegenläufigen Pultdächern (T1.8, T1.9, ergänzender Systemschnitte) ermöglicht größere Spielräume für die architektonische Gestaltung, ohne der grundlegenden Zielsetzung des Bebauungsplans zu widersprechen. Durch die Übertragung der Wandhöhenfestsetzungen auch auf die gegenläufigen Pultdächer sowie die ergänzende Festsetzung, dass der höhere Gebäudeteil zwingend talseitig anzuordnen sowie tiefer als der niedrigere Gebäudeteil auszubilden ist, bleibt die beabsichtigte Orientierung der Dachformen an der Geländetopographie erhalten. Die Ausbildung zu hoher talseitiger Wandhöhen mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger (v.a. Verschattung) und das Ortsbild wird verhindert.

Mit zusätzlichen Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen (T1.12, Beschränkung der maximalen Breite von Abgrabungen, bzw. Ausschluss von Abgrabungen in einem 3-m-Korridor entlang der Grundstücksgrenze) werden bislang nicht ausgeschlossene stärkere Veränderungen der Geländetopographie mit möglichen problematischen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke eingegrenzt.

Mit den übrigen, kleineren, Änderungen werden fehlerhafte Anpassungen durch Deckblatt Nr. 1 revidiert (T1.8 Tiefe Garagengebäude, T1.10 Wandhöhe Garagen) bzw. vorhandene Festsetzungen eindeutiger formuliert bzw. dargestellt (T1.9 Dachüberstand; T1.13 Einfriedungen; Systemschnitte).

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht tangiert. Die Aussagen des Umweltberichts zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans gelten unverändert auch für die Änderung durch Deckblatt Nr. 2.