

## Gemeinde Marklkofen

# "Steinberg - Nord"

## Deckblatt Nr. 3 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 15.09.2020

## Verfahrensvermerke

### 1. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat Marlklkofen hat in der Sitzung vom 15.09.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan "Steinberg-Nord" mit Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren geändert werden soll und die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung wurde in der Fassung vom 15.09.2020 mit Begründung gem. §3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 05.11.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## 5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2020 bis einschließlich 05.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.20202 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 15.09.2020 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Dies wurde am 15.40.20 ortsüblich bekannt gemacht.

Marklkofen, den Ausgefertigt

Marklk

## 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. 2 vom 19.03.2019 bleiben unverändert gültig.

#### B Textliche Festsetzungen

Folgende textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Steinberg-Nord" in der Fassung des Deckblatts Nr. 2 vom 19.03.2019 werden durch das Deckblatt Nr. 3 geändert bzw. ergänzt:

## T1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

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.

## Änderung durch 2. Deckblatt:

bis maximal 1,00 m (Aufschüttungen) bzw. 1,80 m (Abgrabungen) im Bezug zum bestehenden Urgelände

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. Davon abweichend sind an talseitigen Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Bezugshöhe ist die Höhe der Straßeneinfassung an der jeweiligen talseitigen Flurstücksgrenze. Die Stützwände sind ausschließlich in Sichtbeton herzustellen.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

## C Hinweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Steinberg-Nord" in der Fassung des Deckblatts Nr. 2 vom 19.03.2019 wird durch das Deckblatt Nr. 3 wie folgt ergänzt:

#### Abfluss von Oberflächenwasser

Bei Aufschüttungen ist eine im Vergleich zum Urgelände erhöhte Gefährdung für unterliegende Grundstücke durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen.

Zudem bedürfen Abgrabung und Aufschüttungen innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht (idR 2 m über dem höchstmöglichen Grundwasserstand) der wasserrechtlichen Erlaubnis.

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Steinberg-Nord"

## Deckblatt Nr. 3 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 15.09.2020

## 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 sowie durch Deckblatt Nr. 2 mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2019 geändert. In der Sitzung vom 15.09.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 getroffen.

## Veranlassung, Begründung der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans dient einer flexibleren Höhenabwicklung im Bereich der Garagenzufahrten. Bei grenzständiger Bebauung durch Garagengebäude und Ausnutzung der zulässigen Höhe der Oberkante Fertigfußboden von maximal 50 cm gem. Festsetzung T1.7 ist die Überwindung der Höhenunterschiede zu den jeweils talseitig angrenzenden Grundstücken nur mit Anböschungen z.T. schwierig lösbar. Daher werden an den talseitigen Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ergänzend Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zugelassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums sicherzustellen, werden ausschließlich Stützelemente in Sichtbeton zugelassen.

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. 3.