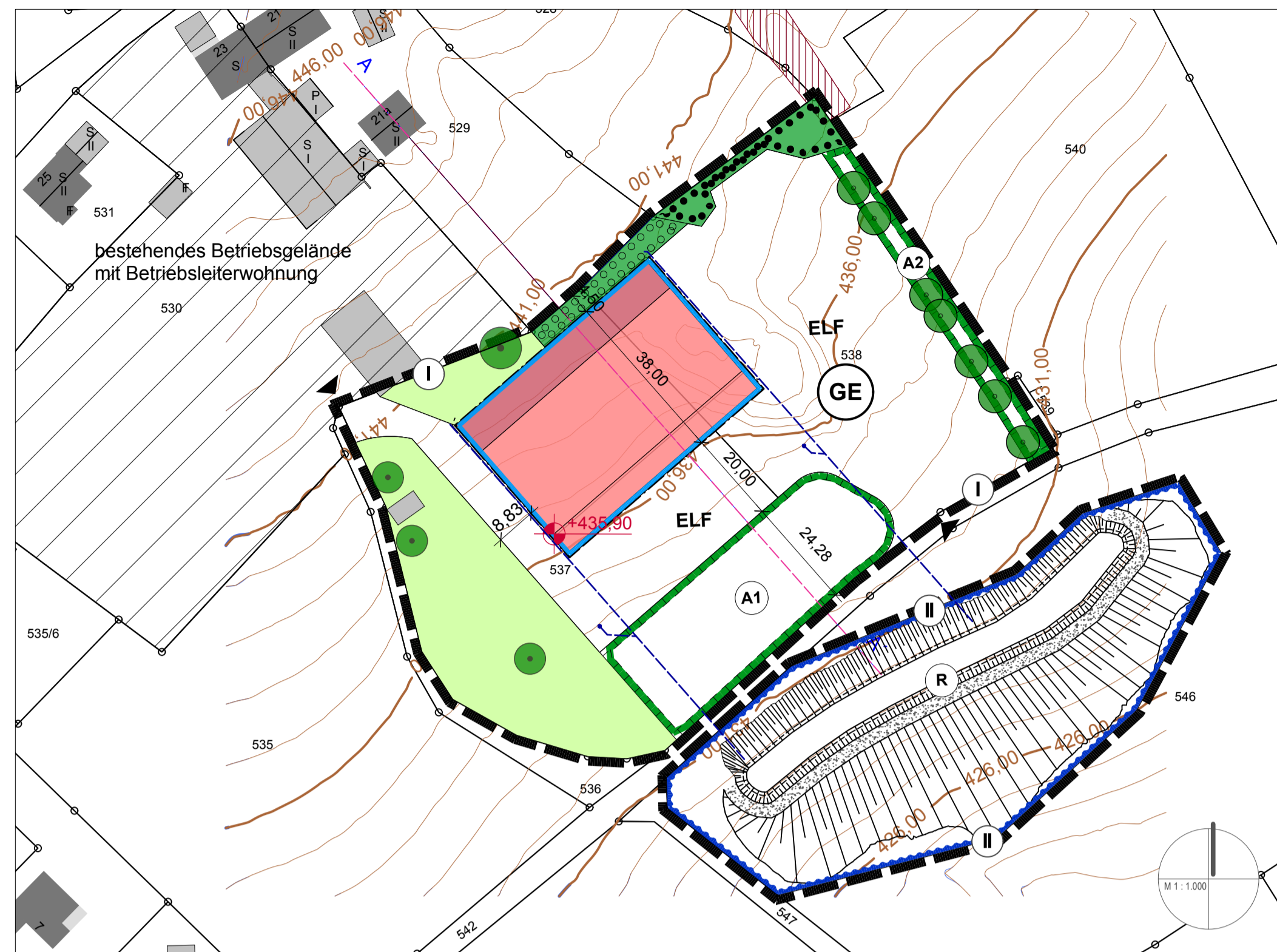


TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTUNGSBEREICH



- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**  
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 ELF Erschließungs- und Lagerflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünfläche
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**  
 Versickerungsmulde
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**  
 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume 2. Wuchsordnung
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
 zu erhaltender Heckenbestand  
 zu erhaltende Bäume

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)  
 Geltungsbereiche 1 und 2  
 festgesetzte Bezugshöhe; 435,90 m über N.N.
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 Flurnummer  
 Höhenlinien, Abstand 1m  
 Bestehende Bebauung  
 Böschungen  
 Vermassung in Meter  
 Zufahrt über Betriebsgelände und öffentlichen Flurweg  
 Regenwasserrohr  
 Systemschnitt Hinweis

TEIL B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten:** GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Nutzung gem. Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig; Nutzungen gem. Abs. 3 Nr. 1 zulässig.
- T1.2 Grundfläche Gebäude** incl. Dachüberstände (GR I): maximal 2.200 m².
- T1.3 Nebenanlagen:** zulässig gemäß Festsetzungen durch Planzeichen: Erschließungs-, Parkierungs-, Abstell- und Lagerflächen. Davon dürfen insgesamt maximal 600 m² vollständig versiegelt werden.
- T1.4 Bauweise:** abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO Abs. 4: offene Bauweise, aber Seitenlänge größer als 50 m.
- T1.5 Abstandsflächen:** gemäß Art. 6 BayBO.
- T1.6 Gebäudehöhen Definition:** Die festgesetzten Höhen sind zu messen von der durch Planzeichen festgesetzten Bezugshöhe bis zur Oberkante First bzw. Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht.  
 First: 12,00 m  
 Traufhöhe: 6,50 m
- maximale Höhe:**
- T1.7 Dachgestaltung** zulässige Dachform: Satteldach asymmetrisch
- T1.8 Wände und Fassaden:** zulässige Materialien:  
 • glatter Sichtbeton, Mauerwerk  
 • nichtspiegelnde Metalle  
 • Holz  
 • Putze aller Art  
 grelle Farbenstriche sowie Signal- und Leuchtfarben nicht zulässig. Die hangseitige Wand des Gebäudes ist in Massivbauweise ohne Öffnungen und Abstand zur Dachhaut auszuführen.
- T1.9 Werbeanlagen:** nicht zulässig
- T1.10 Außenbeleuchtung:** nur an den südwest- und südostexponierten Fassaden und Dachüberständen zulässig; nur insektenunschädliche Lampen (LED oder Natriumdampf) zulässig.
- T1.11 Solarenergienutzung:** Auf mindestens 80 v.H. der südostexponierten Dachfläche sind Anlagen zur Erzeugung von Strom zu installieren und zu betreiben. Zulässig sind nur aufliegende oder in die Dachfläche integrierte Anlagen.
- T1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen:** Bezugshöhe: durch Höhenlinien definierten Urgelände zulässige Aufschüttungen:  
 • für Erschließungsflächen bis maximal 1,00 m (dauerhaft)  
 • für die Erstellung einer Versickerungsmulde bis maximal 2,00 m  
 • auf Materiallagerplätzen im Rahmen betriebsüblicher Praxis zulässig (temporär)  
 zulässige Abgrabungen:  
 • für die Errichtung des Gebäudes bis maximal 4,50 m (dauerhaft)  
 • für die Erstellung einer Versickerungsmulde bis maximal 0,60 m
- T1.13 Einfriedungen:** Einfriedungen des Betriebsgeländes nicht zulässig; Einzäunung des Regenrückhaltebeckens aus Haftungsgründen bei Bedarf zulässig.
- T2 Wasserwirtschaft**
- T2.1 Niederschlagswasser** Das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in eine durch Planzeichen festgesetzte Versickerungsmulde (Geltungsbereich 2) mit nachgewiesener ausreichender Versickerungskapazität und einer mindestens 20 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht einzuleiten. Die Mulde ist mit autochthonem Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen. Die Fläche ist jährlich 2-malig zu mähen (1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.), das Mähgut ist abzufahren.
- T2.2 Nutzung von Niederschlagswasser:** Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.
- T3 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege**
- T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen** Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Umgebung der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- T3.2 Private Grünflächen** Die bestehenden privaten Grünflächen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind dauerhaft zu erhalten und vor Überfahung und Ablagerungen zu schützen.
- T3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern** Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen ist eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Die Maßgaben für Artenwahl, Pflanzqualität und Pflanzabstand unter T3.4 gelten entsprechend.

- T3.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB**
- TEILFLÄCHE A1**  
 Entwicklungsziel: B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland  
 Maßnahmen:  
 • vorbereitend für eine Saison Anbau einer stark zehrenden Zwischenfrucht (z.B. Sonnenblumen) ohne Düngereinsatz  
 • Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung  
 • Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde  
 • Pflanzung Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche in robusten, regional typischen Sorten); Pflanzqualität: Hochstamm; Pflanzabstand 12m; Pflanzung mit Wühlmausschutz; Anbringen eines Stammschutzes gegen Verbiss  
 • Schutz vor Überfahung und Ablagerung durch Einbau von quergelegten Baumstämmen mit einem Mindestdurchmesser von 50 cm oder Findlingen
- Entwicklungspflege:**  
 • jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr: 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.  
 • bei Bedarf zusätzliche Schröpfung im ersten Jahr nach Ansaat  
 • kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
- TEILFLÄCHE A2**  
 Entwicklungsziel: Mesophile Baumhecke (BNT B112)  
 Maßnahmen:  
 Gem. Festsetzungen ist am Ostrand des Geltungsbereichs eine einreihige Strauchpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:  
 Berberis vulgaris (Gew. Beberitze) Crataegus laevigata (Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenh.) Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenk.) Rosa canina (Hundsrose)  
 Rosa majalis (Zimtrose) Salix caprea (Salweide)  
 Viburnum opulus (Gew. Schneeball) Viburnum lantana (Woll. Schneeb.)
- Mindestpflanzqualität:** Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!  
 Pflanzabstand: 1,5 m innerhalb der Pflanzreihe  
 Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal fünf Jahren zurückzubauen.  
 Ergänzend sind Bäume 2. Wuchsordnung gem. Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der festgesetzten Lage kann geringfügig (bis max. 3 m) abgewichen werden. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Folgende Arten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:  
 Acer campestre (Feldahorn) Betula pendula (Hängebirke)  
 Corylus avellana (Hasel) Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
 Prunus avium (Vogelkirsche) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Mindestpflanzqualität:** Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
- Entwicklungspflege:** abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf. Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Ökoflächenkataster** Gemäß Art. 9 Sätze 1 und 2 BayNatSchG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen A und B von der gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG für das Verfahren zuständige Behörde an das Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster zu übermitteln.
- T4 Immissionsschutz**
- T4.1** Für jedes innerhalb des Geltungsbereichs geplante Vorhaben ist dem Landratsamt Dingolfing-Landau im Rahmen des Bauantrags ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, in dem die möglichen lärmtechnischen Auswirkungen auf die nächstliegenden Wohnnutzungen in Freinberg unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt werden. Diese Verpflichtung gilt auch für Bauvorhaben, die im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO durchgeführt werden. Der Gutachtensumfang ist vorab mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt Dingolfing-Landau abzustimmen. Bei offensichtlich lärmarmen Nutzungen kann nach vorheriger Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz eine Begutachtung entfallen.
- T4.2** Während der Nachtzeit von 22:00 Uhr — 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen dürfen auf dem überplanten Bereich keine Arbeiten durchgeführt werden.

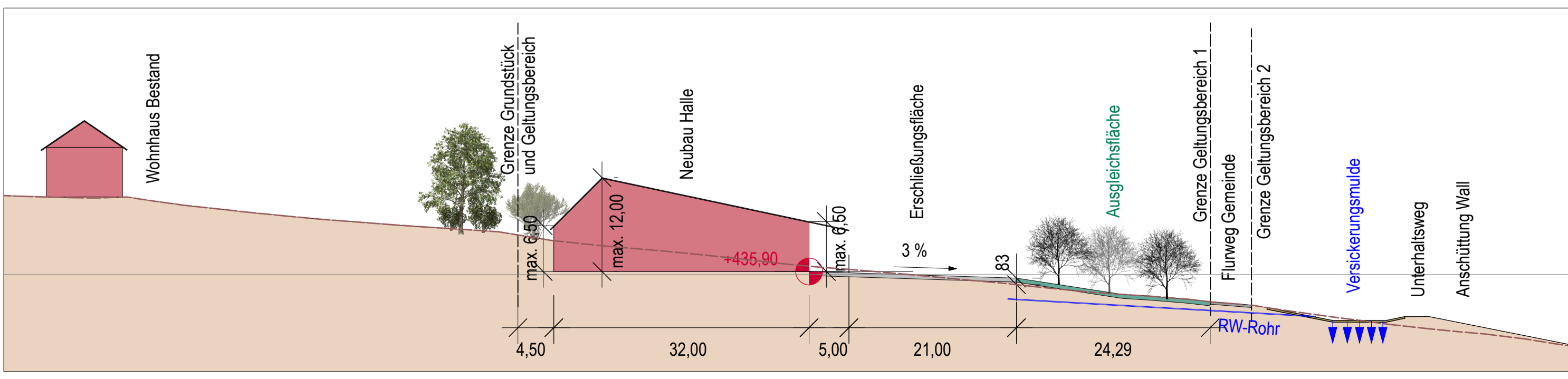
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Freinberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „GE Freinberg“ in der Fassung vom 07.11.2023 hat in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „GE Freinberg“ in der Fassung vom 07.11.2023 hat in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „GE Freinberg“ in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2025 bis 06.02.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „GE Freinberg“ in der Fassung vom 09.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2025 bis 06.02.2026 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2026 den Bebauungsplan „GE Freinberg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2026 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)  
 Angela Baumann 1. Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „GE Freinberg“ 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 den Amtsräumen 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)  
 Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin

Teil C: HINWEISE

- Bodenschutz** Für das auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 538 lagernde Material sowie für den bei der Baumaßnahme anfallenden Aushub ist ein Bodenmanagement-Konzept, das die geplante Verwertung und Entsorgung darstellt, aufzustellen.
- Wasserwirtschaft** Für die geplante Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Bodendenkmäler** Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 BayDSchG zu berücksichtigen.

Systemschnitt M 1 : 500



Gemeinde Marklkofen

BEBAUUNGSPLAN "GE FREINBERG"



Planstand: 14.04.2026  
 Stand DFK: April 2023  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter