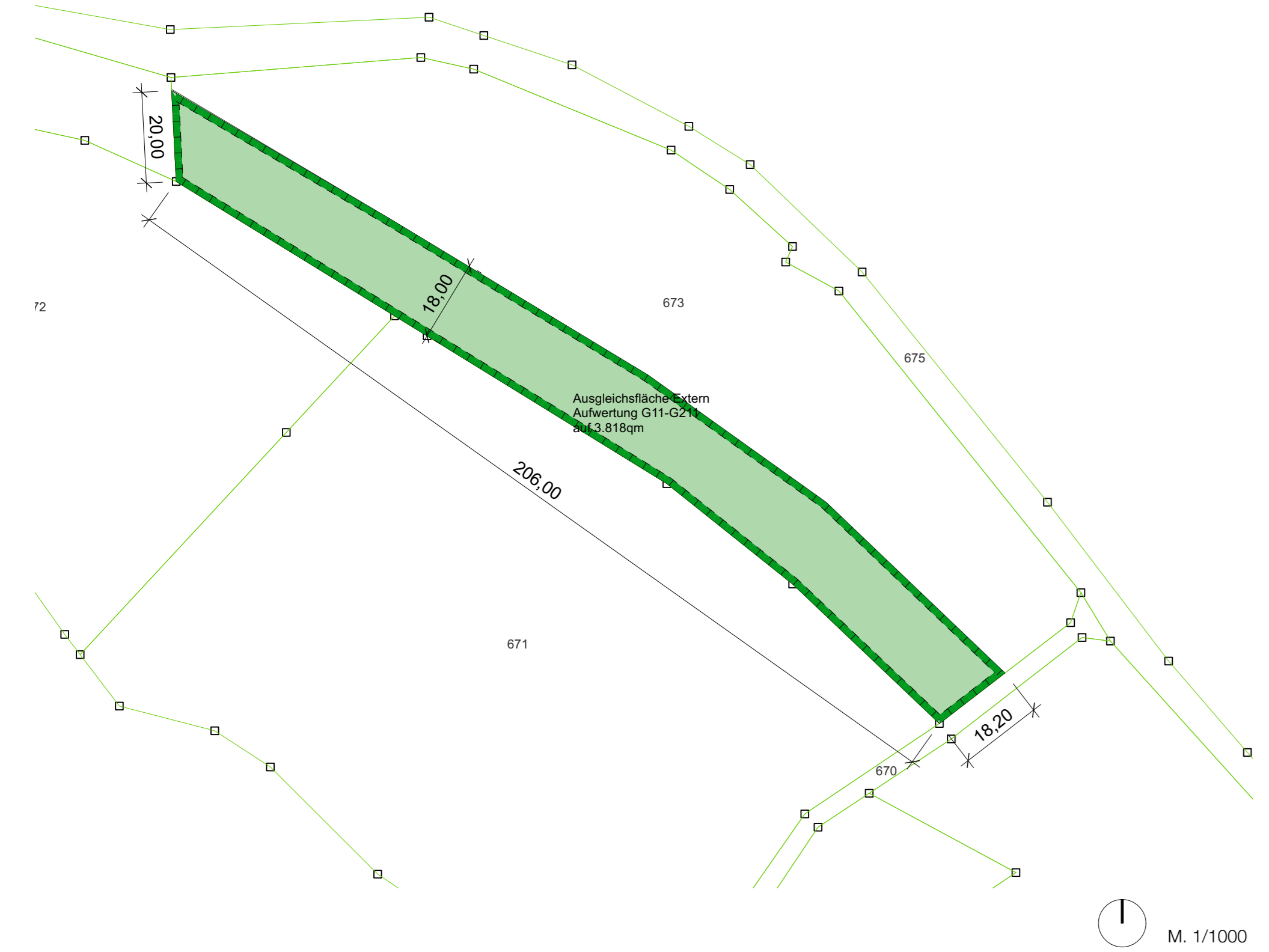


**Externe Ausgleichsfläche; Fl.Nr.Tfl. 673; Gemarkung Steinberg; Gemeinde Marklkofen**  
= Aufwertung von Intensivgrundland zu extensiv genutztem Grünland mit Düng-, Mahdregime



**I. PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Marklkofen im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt auf Grund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)  
- der Planzonenverordnung (PlanZV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den  
Bebauungsplan des beschränkten Gewerbegebietes "Schloßstraße-Ahornweg" als Satzung.

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Geb "Schloßstraße-Ahornweg" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom 10.12.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

**1.2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Geb "Schloßstraße-Ahornweg" besteht aus:  
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom 10.12.2024, und  
den planlichen und textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom 10.12.2024  
3) Umweltbericht vom 10.12.2024

Gemeinde Marklkofen , den 13.12.2024  
.....  
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

**2. Festsetzungen DURCH PLANZEICHEN**

**Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Flächenverordnungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu verickern.

**1.1 Gewerbliche Baulflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**  
Geb 1.1.1. beschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des beschränkten Gewerbegebietes "Schloßstraße-Ahornweg" wie folgt festgesetzt:  
-Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Ausstellungs-, und Lagerhäuser, Geschäftsräumen mit Werkstatt und Garagen  
-alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen;

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geb	Art d. baulichen Nutzung	GRZ max.	GFZ max.
II	SD, PD	zulässige Zahl der Vollgeschosse	zulässige Dachformen
		max. zulässige Traufwandhöhe	

Es sind Ausnahmen von § 22 Abs. 2 BauNVO Baulänge > 50 m zulässig

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
2.1.1. maximale Wandhöhe Freise b. Satteldach 9,00m  
maximale Wandhöhe Trauf b. Pultdach 11,50m

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**0,80** 2.2.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß n. § 17 BauNVO

2.3. Geschößflächenzahl / Vollgeschöße (§ 20 BauNVO)

**1,20** 2.3.1. Geschößflächenzahl als Höchstmaß

**II** 2.3.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

**3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§9 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1. Dächer / Dachdeckung

3.1.1 Dächer:

**(SD)** Satteldächer mit 8°-16° Dachneigung  
**(PD)** Pultdächer mit 8-16° Dachneigung  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Sattel-, Pultdächer zulässig.  
Bei geneigten Dächern wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20cm (gemessen von OK Dachfläche zu OK Solaranlage) angeordnet wird.  
Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäuseite auszurichten.

3.1.2 Dachdeckung:  
Es sind naturrote und matgraue Dachdeckungen, sowie eine Begrünung des Daches zulässig.  
Zink, Kupfer oder Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Eine Titanzinkdeckung ist erlaubt.

3.1.3 Dachgauben, Dachschneitten, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster:  
Dachgauben, Dachschneitten, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster sind unzulässig.

3.2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
3.2.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.  
3.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis max. 3,00m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,00m betragen.

3.2.3 Stützmauern  
Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig wo diese technisch notwendig sind; Stützmauern dürfen eine Ansichtsfläche von 3,50m nicht überschreiten  
3.2.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DschG.)

3.3 Wandhöhen  
Die Wandhöhen sind ab der Fichtbonddecke im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

3.4 Werbeanlagen  
Werbeanlagen nach Art. 57 (1) Ziff. 12 BayBO sind genehmigungsfrei. Ansonsten sind Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweisschildern ohne Leuchtreklame bis 1,0 m Höhe und 5,0 m Länge zulässig. Unzulässig sind blinkende, laufende Schriftbänder, Werbeanlagen und Bildschirme.

3.5 Entfaltungen  
Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sockel und Sockelmauern sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Bodenabstand 15cm. Zu beachten sind die Vorgaben des AGBGB sowie die Vorgaben der BayBO zu den Grenzabständen.

**4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Schlafplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese ohne Gebäude oder Carports und außerhalb von Ausgleichs- und Eingrünungszonen errichtet werden. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten. (Art. 6 BayBO)

**5. Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 private Grünflächen

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)  
Biotop Nr. 7441-0092-003

6.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Bestand: Sträucher

6.4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Bestand: Sträucher

6.5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Bestand: Sträucher

6.6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Bestand: Sträucher

**7. Grünordnungsplanung**

**7.1 Ver- und Entsorgung**

7.1.1 Niederschlagswasser  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AWWV) zu erfolgen.

7.1.2 Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist erwünscht, aber grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.  
Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Oberflächenwassers notwendig. Diese ist vor Baubeginn der zuständigen Fachbehörde vorzulegen.  
Nach Ermittlung des Ing-Buros Kessler, Egerländer wird eine Rückhaltung von mind. 550cm auf der Vorhabenfläche notwendig. Diese Rückhaltung ist im Zuge der Bauangeabe darzustellen.

**7.1.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AWWV) zu erfolgen.

**7.1.4 Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Marklkofen.  
7.1.5 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig und wünschenswert.

7.1.6 Die Versorgung mit Löschwasser in einem Umfang von 96 cmb/h für 2 h durch den Zweckverband sichergestellt.

**7.2 Private Grünflächen**

7.2.1 Allgemeine Planfestsetzungen  
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es dürfen ausschließlich heimische, autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgende Planzonen erfolgen. Die Baumscheiben sind auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren eine durchwurzelbare freies Volumen von mind. 12,5 cbm ist sicherzustellen. Alle Bäume sind mit einem 3 Pfahl anzubinden und mit einem Verdunstungsschutz auszustatten, dabei sind diese ohne Düngung mittels Erziehungs- und Schulungsschritte zu entwickeln. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Qualität der Festsetzung zu ersetzen. Eine Düngung wird untersagt die Baumscheiben sind anfangs zu mulchen.

7.2.2 Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen während mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist beweisend.  
Obstbäume /s. Planzeichen Nr. 6.3

Pflanzqualität: Hochstamm (H) bzw. StU. 10-12; Unterlage Sämling); Sorten heimisch, Apfel, Birne, Kirsche, etc. - es sind ausschließlich feuerbrandresistente Sorten zulässig. (Herkunftsgebiet Nr. 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)

7.2.3 Schutz des Oberbodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Festsetzung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

7.2.4 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer Durch die Grundstückbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 500 qm Gesamtgrundstückgröße mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und kann nicht als Ersatz für oben genannte Pflanzbindung in Anspruch genommen werden)

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.  
Baum II. Ordnung  
Acar campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Gew. Harleibuche  
Prunus avium - Gew. Traubenkirsche.

Pflanzqualität HSt. a. x. w. St. m. Db. StU 16-18cm  
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte sind nicht zulässig. s. Festsetzung 7.2.1

7.2.5 Bepflanzung Hecke / Strauchhecke s. Punkt 6.3  
Pflanzung von 2-reihigen Hecken (s. Artenliste), Reihenabstand 1,50m; Pflanzung im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,50m/50cm.  
Ein Verbleibschutz ist die ersten 5 Jahre herzustellen; Die Pflanzung ist in ihrer Entwicklung die ersten 5 Jahre 1mal im Jahr zu mähen, dabei sind die Sträucher freizustellen.  
Die Pflege und Entwicklung entspricht der Festsetzung unter 7.2.1. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt ist nur zulässig wenn die Grenzabstände nicht eingehalten werden s. AGBGB Art. 47. Ein Rückschnitt ist dabei in Abschnitten jährlich zulässig. Alle 3 Jahre je 10m der Hecke.

Heckenpflanzung  
Artenliste: Abstand in der Reihe 1,50m (Pflanzung im Dreiecksverband)  
Art Botanisch - Art Deutsch - % Anteil auf der Fläche  
Acar campestre - Feld-Ahorn (6%)  
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel (10%)  
Corylus avellana - Gew. Hasel (5%)  
Euonymus europaeus - Gew. Pfaffenhütchen (10%)  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster (15%)  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (15%)  
Mespilus germanica - Mispel (5%)  
Prunus spinosa - Schlehe (10%)  
Rhamnus frangula - Gemeiner Faulbaum (5%)  
Rosa carina - Hunds-Rose (10%)  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball (10%)

Pflanzqualität v. Str. 60-100cm / es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu pflanzen

7.2.6 Ausgleichsflächen / Obstweissien  
Nach Planzeichen Punkt 6.1 umgrenzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Diese darf ausschließlich mit geeignetem Druschgut - Mahdgutübertragung aus dem eigenen Gemeindebereich erfolgen. (Abstimmung mit Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau)  
Anlage:  
Die Flächen sind mittels Frästreifen (3m breit - 15m lang; mind. 3 Stück in der Fläche) und Einsatz von autochthonem Saatgut aufzuzüchten. Eine Anlage mit Unterhilfenahme des Landschaftspflegeverbandes Dingolfing-Landau wird empfohlen.

Pflege:  
Nach Anlage ist die Fläche 2 mal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut jeweils abgefahren werden muss. 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres; 2. Mahd Ende September- Anfang Oktober.

Es ist untersagt die Fläche mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pestiziden oder ähnliches zu behandeln. Die Flächen sind nach Anlage dem Landessamt für Umwelt offiziell zu melden. Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern ist vorzulegen. (Meldung ans Ökollächenkataster vgl. Art. 9 S. 1 und 4 BayNatSchG)

7.2.7 Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr.Tfl. 673 Gemarkung Steinberg;  
Umwandlung zu einer extensiv gepflegten artenarmen Wiese; (LRT 6510)

Anlage:  
Die Flächen sind der intensiven Nutzung zu entziehen; Anstelle der mehrmaligen Mahd mit Düngung wird nun die Fläche ohne Düngung mit 2maligen Schnitt bearbeitet, wobei das Mahdgut von der Fläche gefahren werden muss. Ein Eintrag von Dünger aus den anliegenden Flächen ist durch Abfackeln (Eichenpflöhe; Durchmesser mind. 12cm; 1,50m über Erdoberkante; alle 5m) der Fläche darzustellen. Pufferstreifen mit mind. 3m Breite sind zu den Nachbarflächen zusätzlich aus der Bewirtschaftung zu nehmen. Die angestrebte Entwicklung der Fläche ist mittels eines Monitorings die ersten 7 Jahre zu begleiten. Danach hat eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen. Sollte dabei der festgesetzte Zielzustand nicht erreicht werden, so ist eine Neuanlage bis zur Erreichung des Zustandes notwendig. (Alternativ aufdressen der Wiese mit Wiedereinsatz)

Pflege:  
Nach Anlage ist die Fläche 2 mal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut jeweils abgefahren werden muss. 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres; 2. Mahd Ende September- Anfang Oktober.

Es ist untersagt die Fläche mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pestiziden oder ähnliches zu behandeln. Die Flächen sind nach Anlage dem Landessamt für Umwelt offiziell zu melden. Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern ist vorzulegen. (Meldung ans Ökollächenkataster vgl. Art. 9 S. 1 und 4 BayNatSchG)

8. **Denkmalschutz**  
Für die Errichtung der Gebäude auf der Vorhabenfläche ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 4 bis 6 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Dingolfing-Landau einzuholen.

9. **Bodenschutz**  
Vorhandenes möglicherweise belastetes Bodenmaterial ist auf der Vorhabenfläche wiederzuverwenden. Eine Eintragung des Bodenmaterials in Flächen die bereits nachweislich mit Arsen belastet sind ist ortsnah zulässig. Bei der Verwertung und Entsorgung des Materials hat eine Bodenprobenahme auf Arsengehalt nach Merkblatt „Handlungshilfe für den Umgang mit Geogen arsenhaltigen Böden“ zu erfolgen.  
Es ist generelle eine Massenbilanz getrennt nach Oberboden, Unterboden und Untergrund zu erstellen. Diese ist nach Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde Landratsamt Dingolfing-Landau jederzeit kontrollierbar.  
Auf die Einhaltung der §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen.

**10. Sonstige Planzeichen**

8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestimmung Regelbreiten

Geplante / Bestehende Grundstückszufahrten

best. Flurgrenzen

best. Flurnummern

best. Gebäude

Höhenlinien n. Vermessungsdaten - Geoportal Online

frühere Grenze Innenbereichssatzung

HINWEISE :

- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau; Art. 5 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten.  
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.  
- In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen.  
- In allen privaten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen\* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 9, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.  
- Eine Koordinierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung statzufinden.  
- Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Es wird hierzu auf die einschlägigen technischen Norm der BayFWG und des Arbeitsblattes W 405 der DVGW verwiesen.  
- Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterialien auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu lagern.  
- Bei der Eingabeplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Planliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsstärke zu integrieren.  
- Es wird auf die Hochwasserschutzlinie des Bundes verwiesen. Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wassers darf weiterhin gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.  
- Alle genannten Normen einschließlich der technischen Arbeitsblätter sind nach Verlangen bei der Gemeinde Marklkofen einzusehen oder Alternativ bei der zuständigen Fachstelle.  
- Der Bebauungsplanung liegt zum Thema Immissionsschutz die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 210075 / 4 vom 11.11.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.  
- Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Verträglichkeit der bestehenden sowie der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nachgewiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.  
- Hinweise zur Stromversorgung  
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.  
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Erdkabel und Vertiefungsgräben erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlageanteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1996 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur im Gehweg, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.  
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau; Art. 5 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten.  
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.  
- In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen.  
- In allen privaten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen\* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 9, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.  
- Eine Koordinierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung statzufinden.  
- Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Es wird hierzu auf die einschlägigen technischen Norm der BayFWG und des Arbeitsblattes W 405 der DVGW verwiesen.  
- Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterialien auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu lagern.  
- Bei der Eingabeplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Planliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsstärke zu integrieren.  
- Es wird auf die Hochwasserschutzlinie des Bundes verwiesen. Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wassers darf weiterhin gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.  
- Alle genannten Normen einschließlich der technischen Arbeitsblätter sind nach Verlangen bei der Gemeinde Marklkofen einzusehen oder Alternativ bei der zuständigen Fachstelle.  
- Der Bebauungsplanung liegt zum Thema Immissionsschutz die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 210075 / 4 vom 11.11.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.  
- Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Verträglichkeit der bestehenden sowie der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nachgewiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.  
- Hinweise zur Stromversorgung  
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.  
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Erdkabel und Vertiefungsgräben erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlageanteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1996 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur im Gehweg, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.  
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau; Art. 5 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten.  
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.  
- In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen.  
- In allen privaten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen\* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 9, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.  
- Eine Koordinierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung statzufinden.  
- Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Es wird hierzu auf die einschlägigen technischen Norm der BayFWG und des Arbeitsblattes W 405 der DVGW verwiesen.  
- Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterialien auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu lagern.  
- Bei der Eingabeplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Planliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsstärke zu integrieren.  
- Es wird auf die Hochwasserschutzlinie des Bundes verwiesen. Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wassers darf weiterhin gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.  
- Alle genannten Normen einschließlich der technischen Arbeitsblätter sind nach Verlangen bei der Gemeinde Marklkofen einzusehen oder Alternativ bei der zuständigen Fachstelle.  
- Der Bebauungsplanung liegt zum Thema Immissionsschutz die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 210075 / 4 vom 11.11.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.  
- Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Verträglichkeit der bestehenden sowie der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nachgewiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.  
- Hinweise zur Stromversorgung  
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.  
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Erdkabel und Vertiefungsgräben erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlageanteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1996 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur im Gehweg, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.  
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau; Art. 5 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten.  
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.  
- In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen.  
- In allen privaten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen\* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 9, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.  
- Eine Koordinierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung statzufinden.  
- Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Es wird hierzu auf die einschlägigen technischen Norm der BayFWG und des Arbeitsblattes W 405 der DVGW verwiesen.  
- Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterialien auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu lagern.  
- Bei der Eingabeplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Planliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsstärke zu integrieren.  
- Es wird auf die Hochwasserschutzlinie des Bundes verwiesen. Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wassers darf weiterhin gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.  
- Alle genannten Normen einschließlich der technischen Arbeitsblätter sind nach Verlangen bei der Gemeinde Marklk