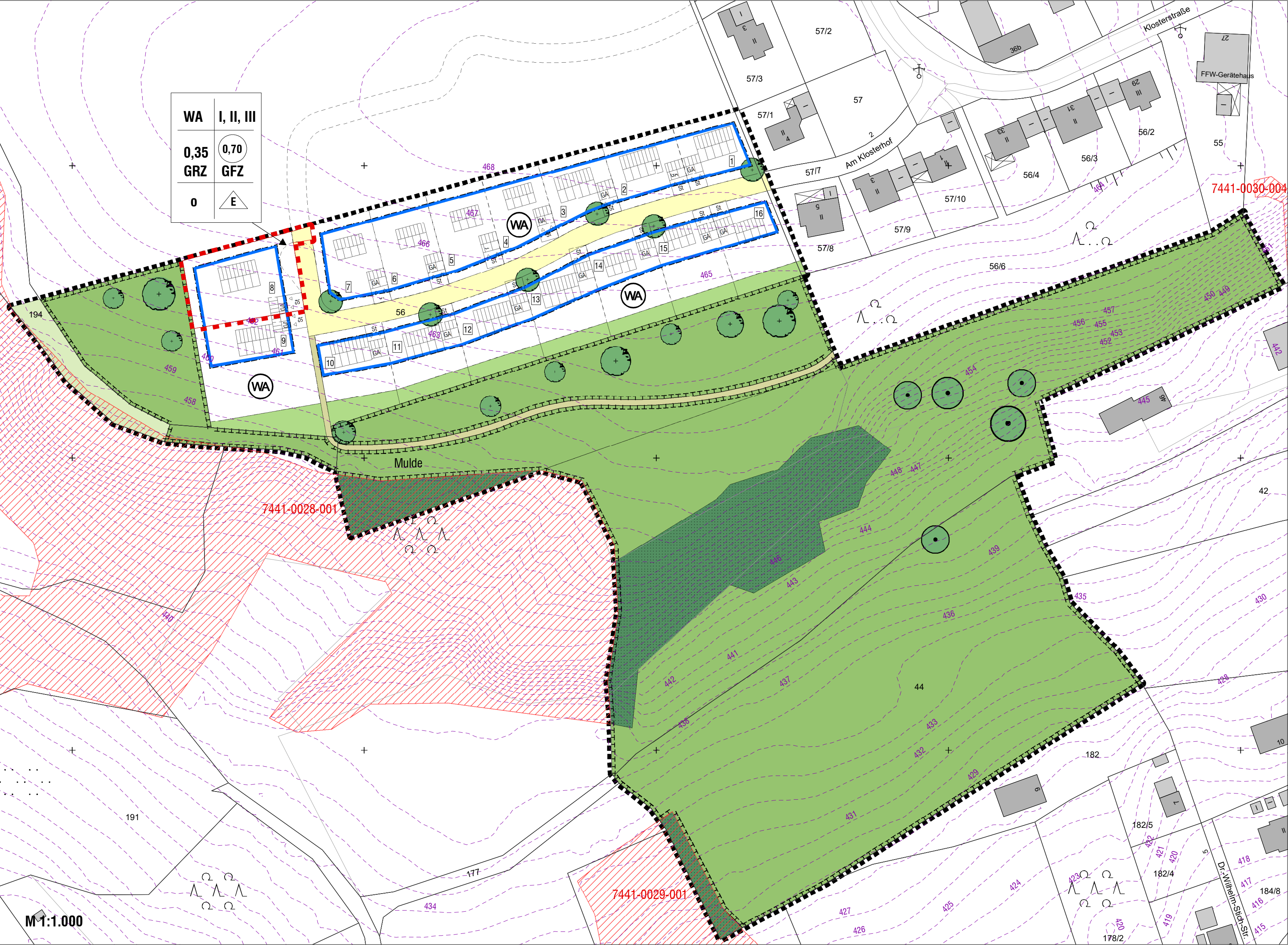


BEBAUUNGSPLAN "POXAU - KLOSTERHOF II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	2	3	4	5	6
Wandhöhen/Fisthöhen		Zahl der Vollgeschosse			
BauTyp I: Wandhöhe max. 4,80 m		Firsthöhe max. 9,50 m			
BauTyp II: Wandhöhe max. 6,00 m		Firsthöhe max. 9,50 m			
BauTyp III: Wandhöhe max. 6,00 m		Firsthöhe max. 9,50 m			
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1	2	3	4	5	6
Nutzungsschablone		Zahl der Vollgeschosse			
1 Art der baulichen Nutzung		4 GFZ Geschosflächenzahl			
3 GRZ Grundflächenzahl		6 nur Einzelhäuser zulässig			
5 Bauweise					

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

1	2	3	4	5	6
Fläche für Wald (Laubwald)					
- 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)

1	2	3	4	5	6
Planung					
9.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft					
9.1.2 Einzelbaum zu pflanzen					
9.1.2 Bestand					
9.2.1 Einzelbaum zu erhalten					

PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Pflanzzeichen

1	2	3	4	5	6
vorgeschlagene Grundstücksgrenze					
14 Nummerierung der Grundstücke					
11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen					
11.1 465 Höhengichtlinien (Angaben in m üNN)					
11.2 Biotopflächen mit Nummer					
12. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung					
12.1 145 Flurstücksnummer					
12.2 Grenzstein					
12.3 Flurstücksgrenze					
12.4 Wohngebäude mit Hausnummer					
12.5 Nebengebäude					
12.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilaufhebungsplans vom 14.01.2025					

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 15.07.2014 Baunutzungsverordnung -BauNVO- neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013 Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 zuletzt geändert am 08.04.2013 Planzeichenverordnung -PlanZO- in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 11.9.2008. Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung: Zulässig sind:

BauTyp I (Satteldächer, Dachneigung max. 45 Grad)
BauTyp II (Sattel-, Waln-, Zeltdach, Dachneigung max. 24 Grad)
BauTyp III (Pultdächer, Dachneigung max. 18 Grad)
jeweils ost-westliche Firstrichtung

Dachdeckmaterial: Zulässig sind: Ziegelrote und schwarze Dachdeckungen

Wandhöhe (Definition): Untere Bezugspunkt ist die fertige Straßenhöhe von der das Grundstück erschlossen wird an der für die Gebäudehöhe ungünstigsten Stelle. Diese Straßenbezugsstufe ist im Eingangsplan nachzuweisen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Dachgauben/Zwerggiebel: Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig bis zu 3 m Länge pro Dachseite. Die Höhe muss niedriger als der Hauptgiebel sein.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingangsplan in den Ansichten darzustellen.

Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude ist auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDRUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Pflanzbestimmungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat / Ausgleichsfläche Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an den potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsfläche Einzelbäume Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 8-10 o.B.

Extensive Wiese (Geländemulde zum Regenrückhalt mit Ausgleichsfläche) krautreiche Wieseneinsaat mit autochthonem Saatgut, extensive Pflege ohne Düngung.

Private Grünflächen Einzelbäume/Hecke Pflanzgröße: Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3kv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.) Strucharten: Sträucher 2kv. o.B. 60-100

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Oberflächenwasser:

Niederschlagswasser Privatgrund: Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als einer Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherren zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die zentrale Oberflächenentwässerungsanlage einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

Nutzung von Niederschlagswasser: Die Entnahme für Nutzungszwecke ist zulässig.

Wasserückhaltung: Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist einem Erdbereich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften zu dimensionieren.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhaltebecken und Versickerungsflächen detailliert aufzuführen.

Abwasserplan: Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Robinia pseudacacia, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher: Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rosa pimpinellifolia, Rosa rubiginosa, Salix caprea, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. HINWEISE

Bodenversiegelung Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Hangwasser

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfallen. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

Regenwasserversickerung Die notwendige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht. Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) in der aktuellen Fassung verwiesen.

Bodendenkmäler Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bezüglich des Auftretens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit. Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verwendung von Pestiziden Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

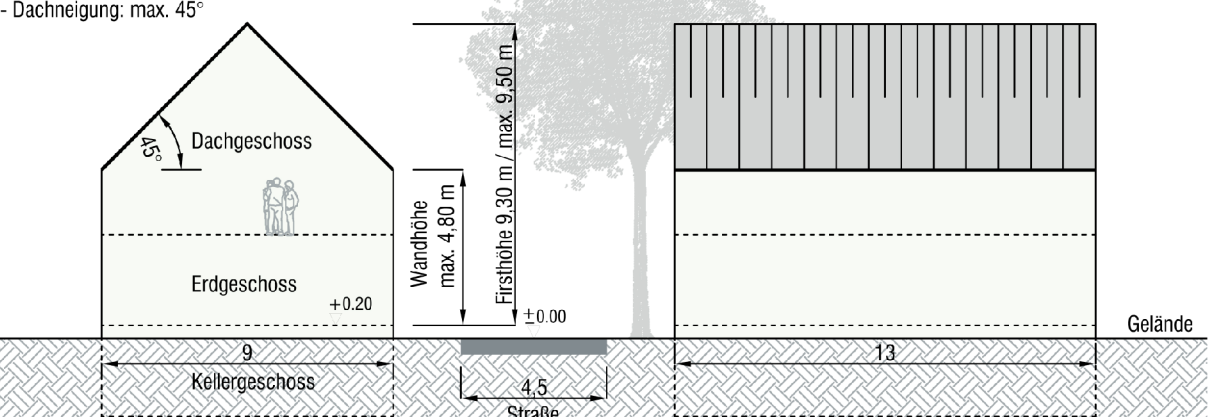
Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar und zugänglich sein. Die Wasserleitung ist mindestens so auslegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nachfolgenden Hydranten ein Förderstrom von 1.200 – 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Abstand der Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

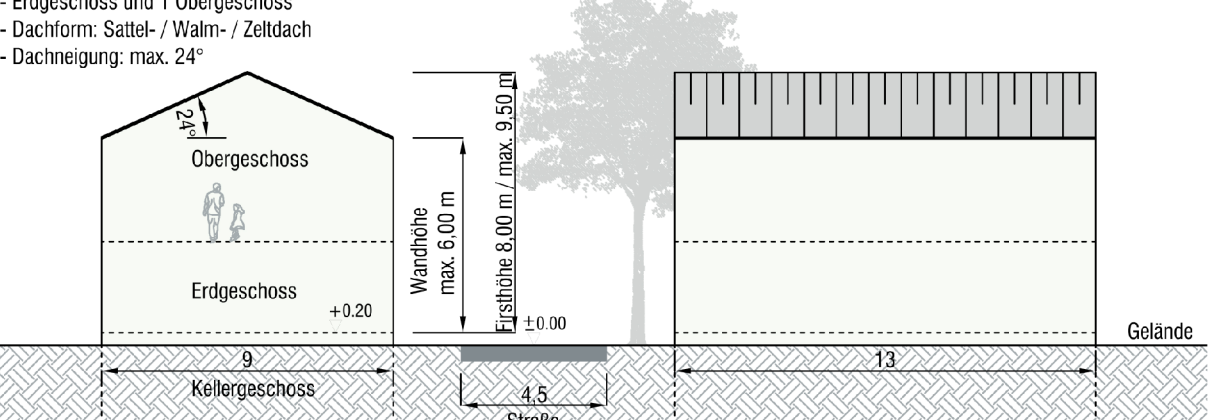
SCHEMASCHNITTE

Bauweise alternativ wählbar

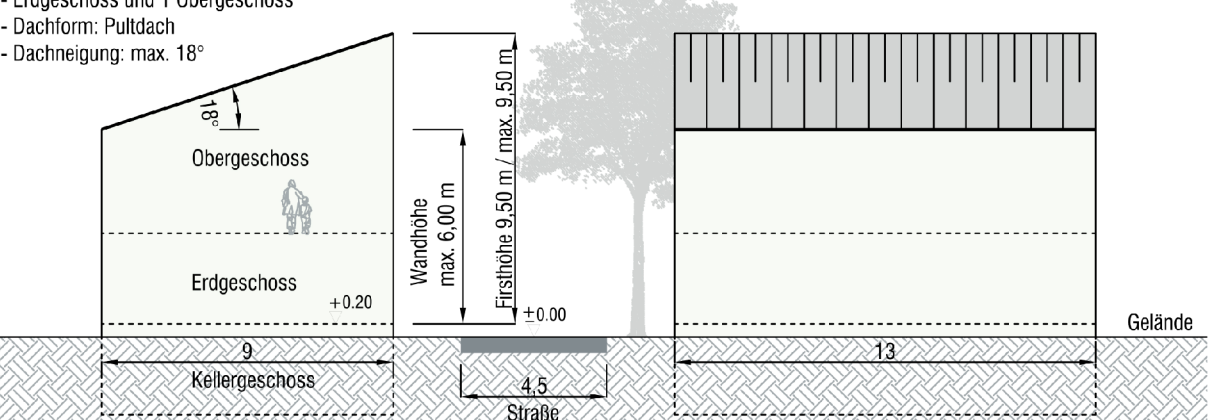
BAUTYP I:



BAUTYP II:



BAUTYP III:



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Teilaufhebungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Teilaufhebungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Teilaufhebungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Teilaufhebungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Teilaufhebungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Teilaufhebungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

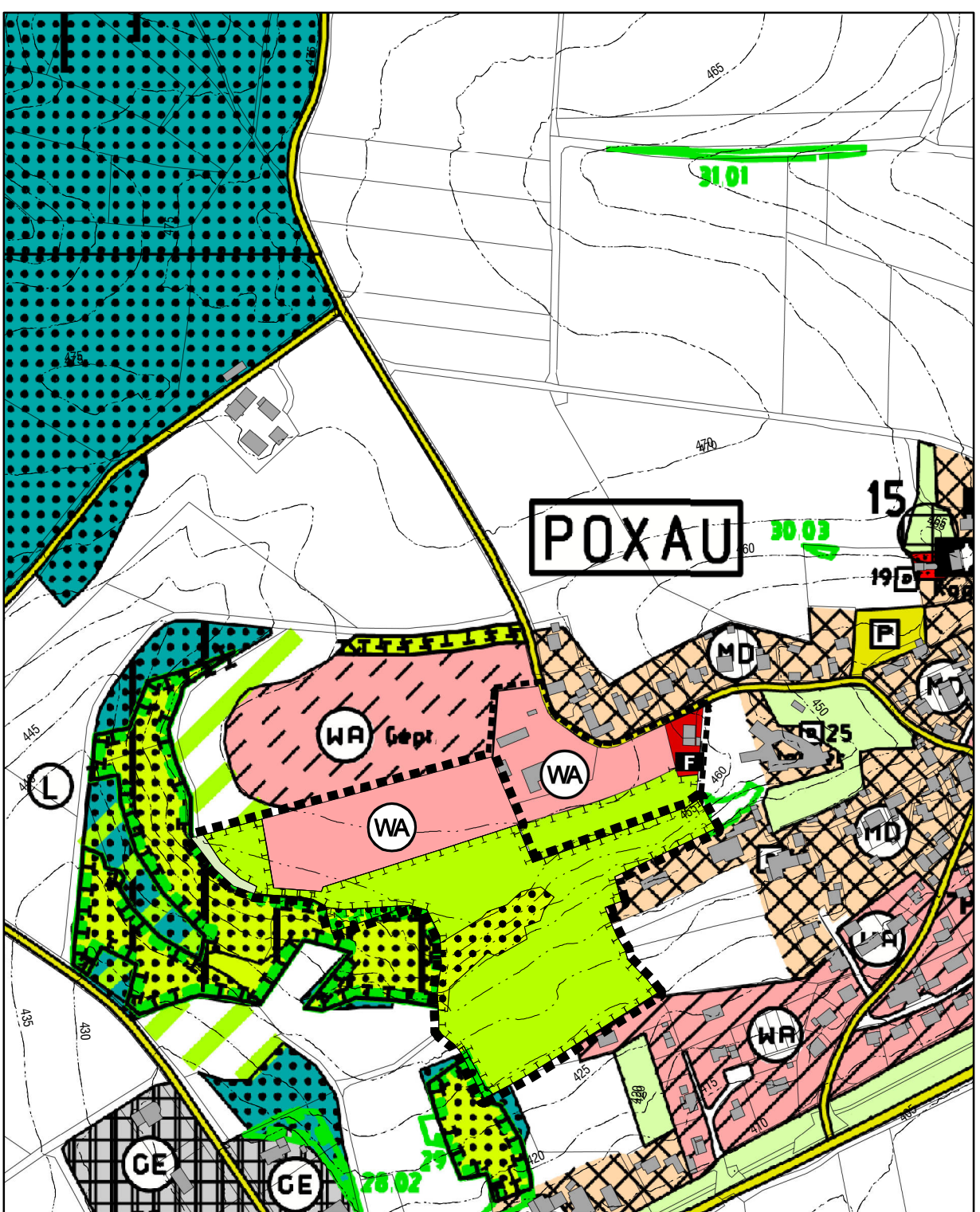
Gemeinde Marklkofen
den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Marklkofen
den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Marklkofen
den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Marklkofen
den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
(Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9. ÄNDERUNG



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN „POXAU – KLOSTERHOF II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

TEILAUHEBUNGSPLAN
STAND 14.01.2025

PLANVERFASSER:
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
DIPLO.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D-84036 LANDSHUT-KUMHÄUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

STEFAN LÄNGST
DIPLO.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D-84036 LANDSHUT-KUMHÄUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 24.03.2015 P815