



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1 Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1 Wohnbauflächen
    - 1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet
  - 2 Maß der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Zahl der Vollgeschosse:  
(Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl; Mittelstrich = Firstrichtung) als Höchstgrenze sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (Hanghaus)  
Die Traufhöhe darf talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen. Dachgeschossausbau zulässig.  
bei WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
  - 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - 3.4 **Baugrenze**
  - 4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf: entfällt**
  - 5 Flächen für den überörtlichen Verkehr (...): entfällt**
  - 6 Verkehrsflächen**
    - 6.1 **ST** Straßenverkehrsflächen
    - 6.2 **WA** Straßenbegrenzungslinie
  - 7 Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen**
    - 7.4 **ST** Transformatorstation
  - 8 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen: entfällt**
  - 9 Grünflächen**
    - 9.1 **WA** Straßenbegleitgrün
  - 10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft: entfällt**
  - 11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (...): entfällt**
  - 12 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft: entfällt**
  - 13 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - 13.1 **WA** Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
    - 13.2 **WA** Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
  - 15 Sonstige Festsetzungen**
    - 15.3 **ST** Flächen für private Stellflächen, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen
    - GA** Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
    - ST** mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - 15.8 **ST** Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
    - 15.13 **ST** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
- ST** bestehende Grundstücksgrenze
  - 205 Flurnummer
  - ST** Vorhandene Wohngebäude/Nebengebäude
  - ST** Höhenlinien, Abstand 1m

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 0.1 Bauweise**
  - 0.1.1 offen
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**
  - 0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken: 650 qm
- 0.3 Firstrichtung**
  - 0.3.1 Die Firstrichtung wird parallel zur längeren Gebäudeseite festgesetzt.
- 0.4 Einfriedungen**
  - 0.4.3 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.
- 0.5 Garagen und Nebengebäude**
  - 0.5.3 Fassaden- und Dachgestaltung in Anpassung an das Hauptgebäude. maximale Traufhöhe auf der Einfahrtsseite: 2,75 m  
Kellergaragen sind unzulässig.
  - 0.5.15 Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Wandfluchten, und Dachneigung an der bereits bestehenden Nachbarlichen Bebauung anzupassen.
- 0.6 Gebäude**
  - 0.6.8 Dachform: Satteldach 22 - 28°  
Dachdeckung: Dachsteine rot, braun, schwarz; Dachbegrünung.  
Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.
  - Dachgauben: unzulässig
  - Kniestock: unzulässig
  - Sockelhöhe: maximal 0,50 m
  - Ortgang: Überstand min. 0,15 m, max. 0,50 m
  - Traufe: Überstand min. 0,25 m, max. 0,50 m
  - Traufhöhe: talseitig max. 6,50 m ab gewachsenem Boden
- 0.8 Grünordnung**
  - 0.8.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Der naturnahe Gehölzbestand auf Fl.Nr. 205/9 Gmkg. Steinberg ist dauerhaft zu erhalten.
  - 0.8.2 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB  
Die durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche wird als Ökokontofläche mit folgenden Maßgaben entwickelt:  
Fl.Nr.: 205 (Teilfläche), 205/3, 205/4 Gmkg. Steinberg  
Gesamtgröße: 2.751 qm  
Größe Maßnahme: 2.751 qm  
anrechenbare Fläche: 2.751 qm  
Bestand: ungedüngte Frischwiese/Ruderalfläche mit Magerkeitszeigern (v.a. oberes Drittel) bzw. einsetzender Gehölzsukzession (v.a. unteres Drittel und Einzelgehölzen  
Streuwiese  
Entwicklungsziel: Beseitigung von Gehölzsukzession, Kratzbeergestrüpp, Einzelbaum (Esche)  
Maßnahmen: Pflanzung Obstbaumreihe Am Süd- und Nordrand (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche) in regional typischen, robusten Sorten; Pflanzabstand 12 m; Pflanzqualität: Hochstamm

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	28.07.2015
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	04.08. - 19.08.2015
Billigungsbeschluss Entwurf	23.05.2017
Behördenbeteiligung	.....
Öffentliche Auslegung	.....
Abwägungsbeschluss	.....
Satzungsbeschluss	.....
Marklkofen, den	.....
1. Bürgermeister	.....
Genehmigungsbescheid ausgefertigt	gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
Ortsübliche Bekanntmachung	.....
In Kraft getreten	.....
Marklkofen, den	.....
1. Bürgermeister	.....

Entwicklungspflege: Die Pflanzen sind vor Wühlmaus- und Wildverbiss durch Wurzelkörbe und Stammschutz zu sichern.  
 • im Bereich der Ruderalflur Ansalbung Wiese (mit Mähgut artenreicher, magerer Wiesen aus dem näheren Umfeld  
 • Ausführung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband  
 im Bereich der Mähgutübertragung 2-3 Schröpfungsmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat; anschließend und übrige Fläche 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 15 Juni, Herbstmahd); Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig

Rechtl. Sicherung: Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

**Gemeinde Marklkofen**

**BEBAUUNGSPLAN "STEINBERG-LOH"**

**Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 1**

**VORENTWURF zum Verfahren gemäß den §§ 3.1 und 4.1 BauGB**

Gefertigt: 23.05.2017  
 Geändert: .....  
 Stand DFK: April 2015  
 Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000