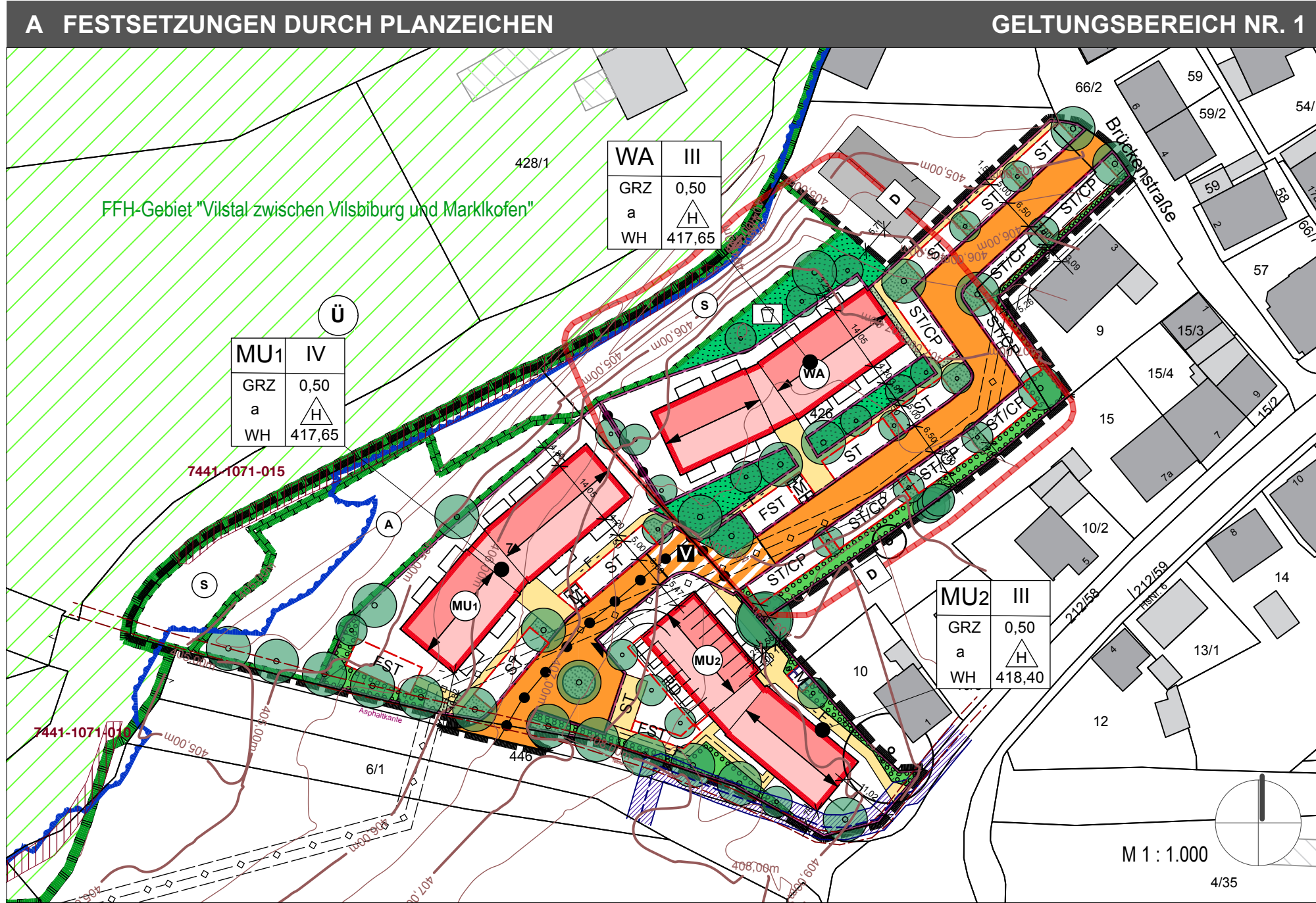




Fl.Nr. 7, 9, 426 (Teilfläche), 446 (Teilfläche), alle Gemarkung Marklkofen

- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - MU Urbanes Gebiet; Teilgebiete 1 und 2
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - III/IV 3 bzw. 4 Vollgeschosse als Höchstmaß
  - a abweichende Bauweise
  - H nur Hausgruppen zulässig
  - WH Wandhöhe als Höchstmaß in NHN
  - Abgrenzung verschiedener Nutzungen (Art oder Maß)
  - Umgrenzung des für die Ermittlung der zulässigen GRZ maßgebenden Baulandes gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - festgesetzte Firstrichtung

- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Carports
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Parkdeck im UG)
  - Fahrradparker
  - Mülleneinhausungen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
  - F - öffentlicher Fußweg
  - Einfahrt zu Privatgrundstücken
  - öffentliches Straßenbegleitgrün

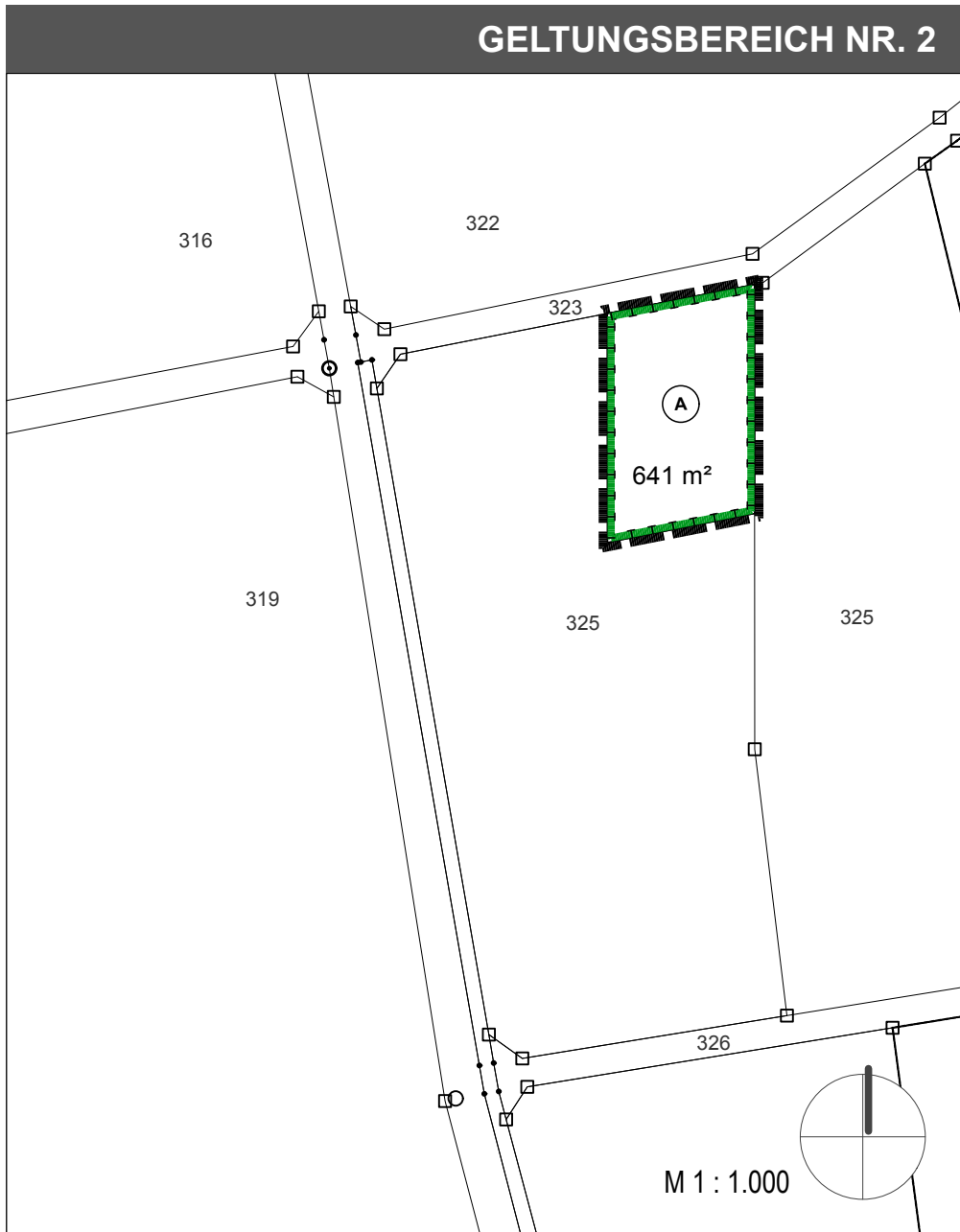
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche; gem. Festsetzungen durch Text
  - öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Spielplatz

- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen; öffentlich

- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern; privat
  - Bäume 1. Wuchsordnung / 2. Wuchsordnung
  - zu erhaltender Baum

- Bemaßung**
- Vermessung in Meter

- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante)



Fl.Nr. 325 (Teilfläche), Gemeinde Mooshenning, Gemarkung Rimbach

- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenze
  - Flurnummer
  - Höhenlinien Ugelände, Abstand 1,0 m, Höhenangaben in NHN
  - in amtlicher Biotopkartierung erfasste Fläche mit Nummerierung
  - FFH-Gebiet "Vistal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen"
  - Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereichs
  - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Vils
  - Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Abwasserkanal mit Schutzzone beiderseits 2,00 m, Bestand
  - Stromleitung (unterirdisch) mit Schutzzone beiderseits 2,50 m, Bestand
  - Telefonleitung (unterirdisch), Bestand
  - geplante Böschungen
  - geplante Rampe
  - Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
  - Gebäudebestand Hauptgebäude
  - Nebengebäude

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten**
- WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 nicht zulässig.
- MU1 und MU2: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Abs. 2 Nr. 2, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 nicht zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl**
- WA: maximale GRZ: 0,5
- MU1 und MU2: maximale GRZ: 0,5
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um maximal 50% für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- Die Baulinien dürfen durch Dachüberstände gemäß den Festsetzungen unter 1.8 sowie nicht überdachte Terrassenanlagen und Balkone mit einer maximalen Tiefe von 2,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden.
- T1.3 Geschosse**
- WA: maximal 3 Vollgeschosse.
- MU1: maximal 4 Vollgeschosse.
- MU2: maximal 3 Vollgeschosse.
- T1.4 Bauweise**
- abweichende Bauweise; nur Hausgruppen zulässig
- T1.5 Abstandsflächen**
- gem. Art. 6 BayBO
- T1.6 Wandhöhen (Hauptgebäude)**
- Definition
- Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht als maßgebliche Höhe
- maximale Wandhöhen
- WA: 417,65 NHN.
- MU1: 417,65 NHN.
- MU2: 418,40 NHN.
- T1.7 Dachgestaltung**
- Satteldach symmetrisch.
- Abweichend davon sind in den schlankeren Mittelteilen der Hausgruppen Flachdächer zulässig.
- Dachneigung
- 28-30°
- Firstrichtung
- gemäß Festsetzung durch Planzeichen.
- Dachgauben
- nicht zulässig.
- Dachgiegelfenster
- maximal 10 Fenster je Hausgruppe.
- Zwerggiebel
- nicht zulässig.
- Dachüberstand
- max. 0,80 m.
- Material
- Dachziegel rot ohne Engobierung.
- Solarenergienutzung
- Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig, nur aufstehend oder in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig.
- T1.8 Nebenanlagen: Carports, Belegung Stellplätze, Carports:**
- Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Mülleneinhausungen
- Die Stellplätze in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Carports sind mindestens zu 50 % als Carports auszuführen.
- Die Ausführung von Stellplätzen als Carports ist auch in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3,0 m im Mittel gemäß BayBO.
- (Definition: Oberkante Attika in der Schnittlinie der Außenwandflucht als maßgebliche Höhe; Bezugshöhe: vorgefundenes Gelände nach Fertigstellung Erschließung)
- davon abweichend für Fahrradparker in MU1:
- max. Wandhöhe absolut 409,40 NHN und 3,0 m im Mittel nach Herstellung Aufschüttung gemäß T1.10
- Dachgestaltung:**
- nur Flachdach zulässig.
- Die Dächer sind extensiv zu begrünen.
- Fassadengestaltung:**
- Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstandplätze sind allseitig einzuhaufen, Zugänge sind mit Schiebetoren auszustatten. Carports dürfen maximal auf zwei Seiten geschlossen werden.
- Als Material für Wandfüllungen ist ausschließlich unbehandeltes Holz in horizontaler Latung zulässig.
- Befestigung:**
- Nicht als Carports ausgeführte Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster mit einem Fugenanteil > 30 % zu befestigen.
- T1.9 Bauliche Gestaltung - Ergänzende Festsetzungen**
- Alle Hausgruppen sind in einheitlicher architektonischer Gestaltung auszuführen.
- Die Fassaden sind in Putz mit weißem Anstrich und/oder Holz mit horizontaler Gliederung auszuführen. Die zurückgesetzten Fassaden (Mitteltelle der Hausgruppen) sind in anderer Materialität und/oder - in Abweichung zum vorhergehenden Satz - Farbgebung als die übrigen Fassaden auszubilden.
- Eine teilweise Einhausung von Balkonen sowie darunterliegenden Terrassen als Witterungs- und Sichtschutz ist zulässig. Maximal zulässig ist die Füllung einer kompletten Breitseite sowie der daran anschließenden Längsseite auf einer maximalen Länge von 1,50 m. Die Einhausungen sind für alle Hausgruppen jeweils in einheitlicher Ausrichtung und Dimensionsierung herzustellen. Die maximale Tiefe der Sichtschutzwände für Terrassen ist durch die Tiefe der Balkonüberstände definiert. Einhausungen, Balkongeländer und Sichtschutzwände sind in Materialität und Farbgebung an die Fassaden der eingetragenen Gebäudeteile anzupassen.
- Vordächer sind unzulässig.

- T1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Bezugshöhe
- Ugelände. Das Ugelände ist durch die Höhenlinien in den hinweislichen Plandarstellungen, die auf einer aktuellen tachymetrischen Aufnahme beruhen, definiert.
- max. Aufschüttung:
- WA: maximal 1,50 m.
- MU1: für Hauptgebäude keine Aufschüttung zulässig, für Fahrradparker maximal 1,70 m.
- MU2: maximal 0,70 m.
- max. Abgrabung:
- WA: keine Abgrabung zulässig.
- MU1: maximal 2,00 m.
- MU2: keine Abgrabung zulässig.

## T1.11 Lärmschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und deren natürliche Belüftung ausschließlich über die in Abbildung 1 blau gekennzeichneten Fassadenabschnitte erfolgen kann, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Laubgänge, vorgehängte Glasfassaden usw.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

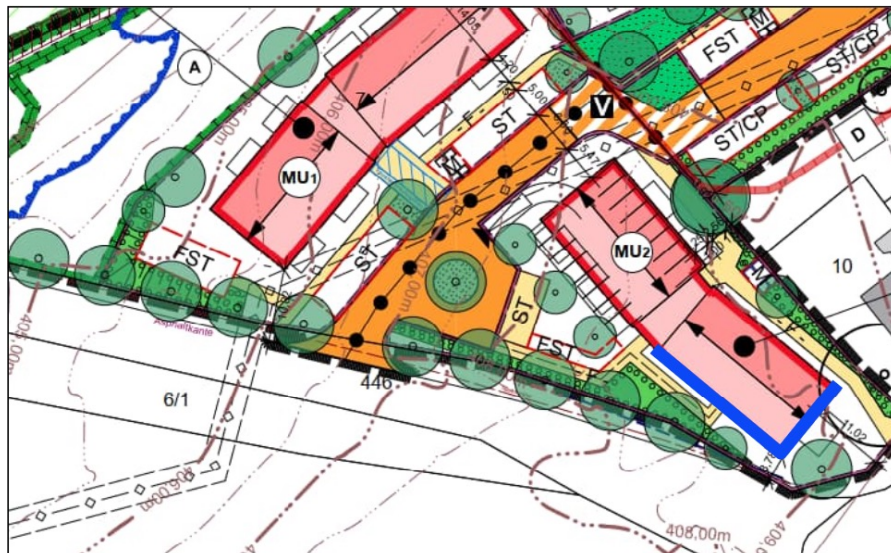


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung derjenigen Bereiche, in denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

## T1.12 Einfriedungen

WA: keine Einfriedung zulässig; davon abweichend zwischen südostseitiger Terrassenzone und öffentliche Grünfläche Abgrenzungen durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig; Sichtschutzelemente unzulässig.

MU1: zwischen südostseitiger Terrassenzone und öffentliche Grünfläche nur Abgrenzungen durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig; Sichtschutzelemente unzulässig.

MU2: keine Einfriedung zulässig; davon abweichend zwischen Terrassenzone und öffentliche Grünfläche bzw. öffentlichem Fußweg Abgrenzungen durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig; Sichtschutzelemente unzulässig.

## T1.13 Stellplatznachweis

Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Marklkofen nachzuweisen. Insgesamt 14 Stellplätze sind im Untergeschoss der nördlichen Haushälfte von MU2 nachzuweisen.

## T2 Verkehrsflächen

### T2.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen. Auf die verringerten Fahrgeschwindigkeiten ist mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z.B. Belagswechseln) hinzuwirken.

Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster ist außerhalb der Baumscheiben zulässig. Unterbrechungen mit Pflasterbelägen auf eine maximale Länge von 7m für die Befestigung von Grundstückszufahrten ist zulässig.

### T3 Grünordnung

#### T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich standort-typische Laubbäume mit hoher Toleranz gegenüber siedungsklimatischen Verhältnissen und dem allgemeinen Klimawandel zu verwenden. Für die Pflanzmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind ausschließlich heimische, gebietsene Gehölze zulässig. Geringfügige Lageabweichungen zu den festgesetzten Baumstandorten sind möglich.

#### T3.2 Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen und Straßenräumen

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 Geringfügige Lageabweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.

#### T3.3 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche nördlich des WA ist als naturnahe Anlage mit Spielanlagen und Aufenthaltsbereichen zu gestalten. Die öffentliche Grünfläche südlich des WA ist als Quartierstreff mit Aufenthalts- und Spielangeboten zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen bis maximal 50 % der Gesamtfläche sind zulässig. Die Verwendung invasiver, nicht heimischer Arten für Gehölze, Stauden und krautige Pflanzen wie z.B. Gewöhnliche Flieder (Syringa vulgaris), Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus), Japanischer Staudenknöterich und Sachalin-Staudenknöterich (Fallopia japonica und sachalinensis) ist nicht zulässig.

#### T3.4 Private Grünfläche

Die nicht bebauten und befestigten Privatflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schotterbetten ist unzulässig. Die Versiegelung für Wege ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Verwendung invasiver, nicht heimischer Arten für Gehölze, Stauden und krautige Pflanzen ist nicht zulässig.

#### T3.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Die Flächen sind durchgehend mit ein- bis zweireihige gemischte Hecken zu bepflanzen. Die schmaleren Flächen mit einer Breite von 1,50 m sind mit gemischte Kleinstrauch- oder Schnitthecken, die breiteren Flächen mit gemischte Großstrauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft (MU1) sind ausschließlich gebietsene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis zu verwenden.

#### T3.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bestehenden naturnahen Ufergehölze und Schilfbestände sind vollständig zu erhalten. Pflege- oder selektive Rückschnittmaßnahmen sind nur nach vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Flächen sind während der Bauphase vor jeglichen Eingriffen (Befahrung, Baustelleneinrichtung, Nutzung als Lagerplatz) zu schützen.

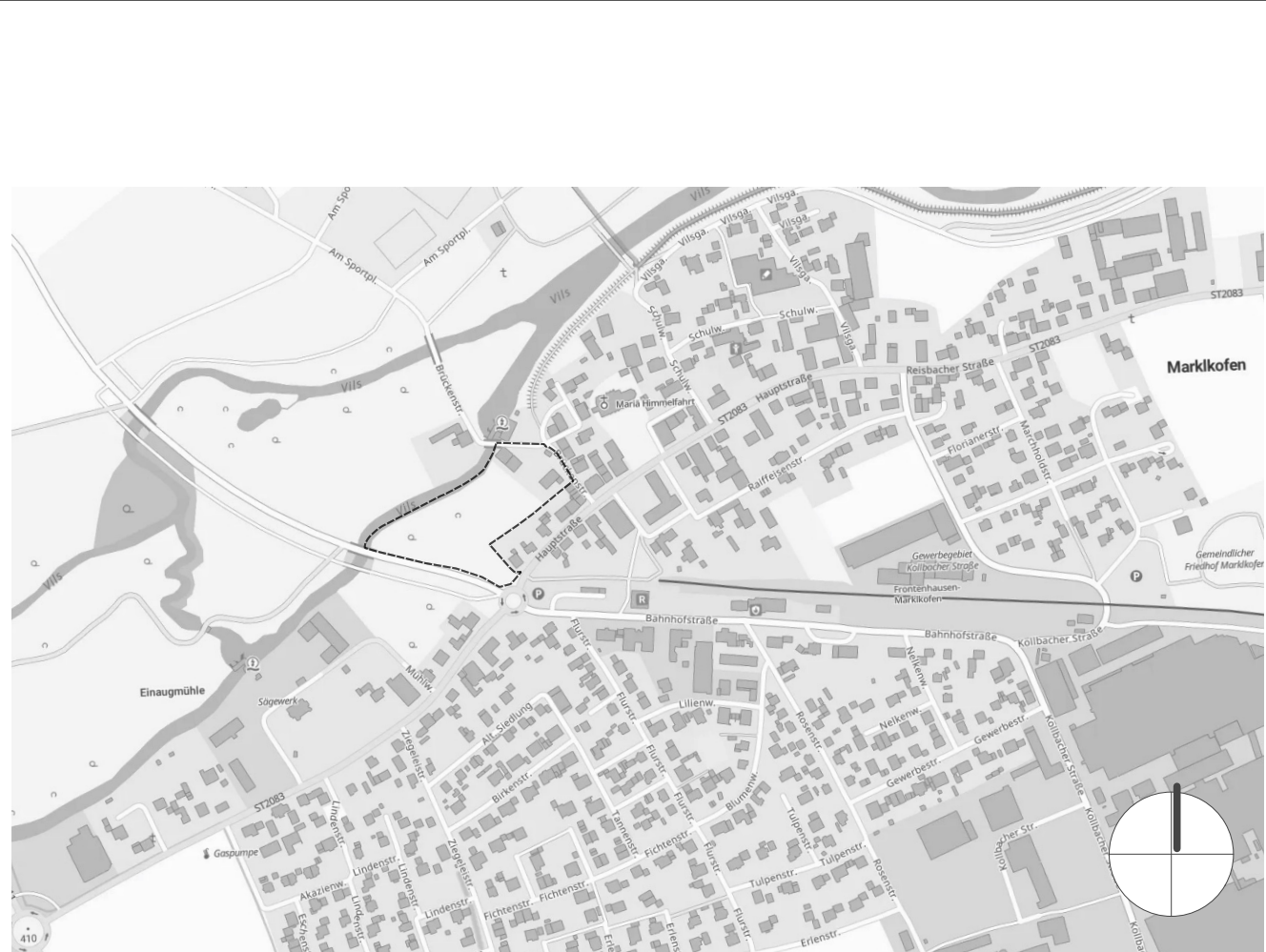
## C HINWEISE

### Hinweise

- Baulicher Schallschutz (Schallschutznachweis nach DIN 4109)**
- Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsstellenverfahrens durch den Bauherren zu führen.
- Landwirtschaft**
- Die Bauherren sind durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuweisen, dass die von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- Natur- und Artenschutz**
- Artenschutzrechtlichen Konflikte waren zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht erkennbar, können aber für den Zeitpunkt des Baubeginns nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sind daher Kontrollbegehungen. Ggfs. erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßgaben von dortiger Seite für Untersuchungen und ggfs. Kompensationsmaßnahmen sind zu befolgen.
- Sollten aus Gründen des Baustellenbetriebs und der Verkehrssicherheit bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen bzw. angrenzenden erhaltenswerten Baumbestand (v.a. Esche auf Fl.Nr. 10) größere Rückschnittmaßnahmen erforderlich werden, ist im Hinblick auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit möglichen strafrechtlichen Konsequenzen vorab zwingend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Maßgaben von dortiger Seite sind zu befolgen.
- Baumpflanzungen**
- Baumpflanzungen innerhalb des Schutzbereichs von 2,50 beiderseits von unterirdischen Stromleitungen dürfen nur bei Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgen.
- Wasserrückhaltung**
- Auf die Errichtung von den Gebäuden zugeordneten Zisternen und anderen Rückhaltmöglichkeiten im Zuge der Erschließung soll hingewirkt werden.
- Rechtliche Sicherung**
- Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, durch die Gemeinde
  - Sicherung durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Realast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau)
- T3.8 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB (extern)**
- Dem Bebauungsplan werden externe Ausgleichsflächen eines privaten Ökoflächenanbieters zugeordnet.
- Fl.Nr. 325 (Teilfläche), Gemeinde Mooshenning, Gemarkung Rimbach
- Entwicklungsziel:**
- BNT G212 (Artenreiches Extensivgrünland)
- BNT K131 (Thermophil Saum)
- Anbau einer stark zehrenden Hauptfrucht ein Jahr vor Herstellung
  - Pflügen, Eggen, Saalbearbeitung
  - Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Pflege:**
- BNT G212 (Artenreiches Extensivgrünland)
- jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutaufuhr: 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.
  - zusätzliche Schrägmäh im ersten Jahr nach Ansaat
  - kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
- BNT K131 (Thermophil Saum)
- Pflege wie G214; jedoch bei jeder Mahd Aussparung von insgesamt 50 % der Gesamtlänge auf wechselnden Abschnitten
- Rechtliche Sicherung**
- Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, durch die Gemeinde
  - Sicherung durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Realast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau)
- T4 Artenschutz**
- Beleuchtungsanlagen**
- Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind zu den, für den jeweils zulässigen Verkehr erforderlichen Umfang zu beschreiben und nach den folgenden Maßgaben inspektionschonend zu errichten und zu betreiben: Es sind nur Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig.
- Beleuchtungsanlagen an Gebäuden, die nicht der Sicherheit von Wegen oder Eingangsbereichen dienen, sowie in öffentlichen und privaten Grünflächen sind nicht zulässig.
- Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60° C zulässig. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Die Intensität ist zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.
- T5 Denkmalschutz**
- Erlaubnispflicht**
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## Gemeinde Marklkofen

# BEBAUUNGSPLAN "GENERATIONENPARK AN DER VILS"



Lageplan ohne Maßstab

Gefertigt: 28.07.2026  
Stand DFK: 2026  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter