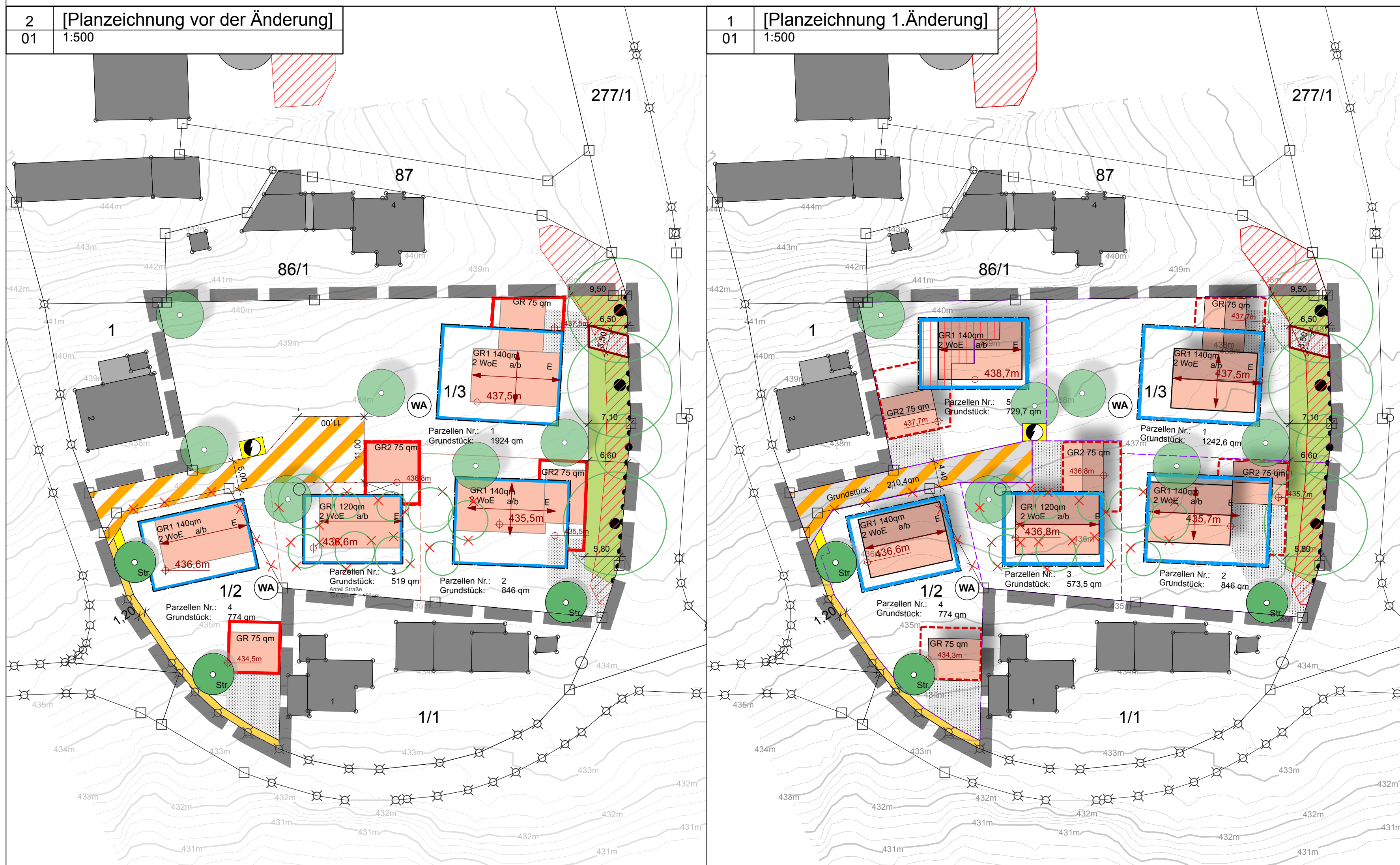


# Bebauungsplan mit int. Grünordnung "An der Liebertsöder Straße" Deckblattänderung Nr.1



Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft im Bereich der Planzeichnung der Festsetzung durch Planzeichen, der Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text die Flurnummer 1/2 und 1/3 Gemarkung Poxau, Gemeinde Marklkofen. Die vorgenannten Planungsbestandteile werden durch die 1. Änderung vollständig ersetzt.

## A. Festsetzung durch Planzeichen

### A.1 Art baulicher Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

### A.2 Maß baulicher Nutzung

GR1 140 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 140 qm  
GR2 75 maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude; hier z.B. 75 qm  
a/b wahlweise Haustyp a oder b zulässig

### A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhaus zulässig  
Baugrenze  
Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)

### A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

2 Wo maximal zwei Wohnungen zulässig

### A.5 Bauliche Gestalt

Fristrichtung festgesetzt, eine Abweichung vom Winkel bis zu +/-5° ist zulässig  
Fristrichtung wahlweise zulässig, eine Abweichung vom Winkel bis zu +/-5° ist zulässig

### A.6 Verkehrsflächen

öffentlicher Fußweg  
private Erschließungsstraße  
Bereich ohne Zufahrten

### A.7 Ver- und Entsorgung

Sammelstelle für Mülltonnen

### A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

auf Dauer zu erhaltender Bestandsbaum; Bei Ausfall ist Ersatz durch die Pflanzung einer Quercus robur als Hochstamm 3xv STU 20-25 zu leisten  
zu pflanzender Straßenbaum  
private Grünfläche, bauliche Anlagen und Eingriffe in den Wurzelraum der bestehenden Eichen sind unzulässig  
Schutzbereich des Wurzelraumes vorhandener Bäume. Der Schutzbereich (hier Zufahrt) ist in Form einer "Brückenkonstruktion" zu überspannen. Zulässig sind auf der Ostseite und der Westseite eines Streifenfundament mit einer Tiefe von max. 80cm ansonsten sind keine Bodeneingriffe zulässig. Der Oberflächenbelag muss vollständig wasserdurchlässig sein, empfohlen wird ein Gitterrost.

### A.9 Immissionsschutz

In dem gekennzeichneten Bereich der Parzelle 5 dürfen keine zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume notwendigen Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.

### A.10 Nachrichtliche Übernahmen

amtlich kartiertes Biotop

### A.11 Bemäuerung

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null

### A.12 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, der 1. Änderung

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO  
Zulässig sind:  
§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Grundfläche für Haupt-(GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.  
2.1.2 Zulässige Überschreitungen: Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden. Für Parzellen Nr. 3 und Nr. 4 ist eine Überschreitung bis 0,60 zulässig.  
2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen  
Haustyp a: es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D), zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 4,70 m  
Haustyp b: es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig  
zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,30 m  
Garagen, Carports, Nebengebäude: zulässige Wandhöhe gem. BayBO

### 2.3 Wandhöhe

Die Außenwandhöhe wird jeweils vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaufbauoberkante gemessen.  
2.3.1 Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt ist um maximal +/- 0,2 m zulässig.  
2.3.2 Eine Überschreitung der Wandhöhe durch z.B. Abragungen ist unzulässig.  
2.4 Abragungen  
2.4.1 Abragungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 0,75m, zulässig: Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abragung und Aufschüttung ist unzulässig.  
2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.  
2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.  
2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.  
2.4.5 Stützmauern sind unzulässig.

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.  
3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen und Entwasserungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
3.3 Terrassen, Kellerabgänge, Außentreppe, Eingangsbüderabdeckungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und Gartenwege sind auch außerhalb der Baufreizeite zulässig.  
3.4 Es ist pro Bauparzelle nur ein Nebengebäude bis 15 qm Grundfläche zulässig.

### 4. Abstandsflächen

4.1 Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

### 5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

### 6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

### 7. Bauliche und städtebauliche Gestalt

7.1 Zulässige Dachneigung und Form  
7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:  
7.1.2 es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-35° zulässig.

## Zulässige Dachaufbauten:

- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig.  
- Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.  
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

## Dachgauben:

- sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig  
- Gauben müssen mind. 2,50m von der Gebäudekante entfernt sitzen.  
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen  
- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.  
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umfassen haben.  
- die Oberkante von Gauben muss mind. 60cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gauben nur in einer Ebene angeordnet sein.

## Zwerchgiebel/Standgiebel:

- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.  
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00m überschreiten.  
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. 1/4 der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.  
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Aussenwand max. 1,25m hervortreten.  
- darf max. 4,50 m breit sein.  
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.  
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.  
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

## Solar- und Photovoltaikanlagen:

- sind zulässig.  
7.1.2 nur für Haustyp b zutreffend:  
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-25° zulässig.  
- Es sind keine Dachaufbauten zulässig, ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

## 7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.4 Dacheindeckung: Dächer sind nur in rot, braun oder schwarz Tönen zulässig.

7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

7.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

## 8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:  
8.2.1 Dächer sind in Kombination mit Haustyp a als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 32°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.2 Dächer sind in Kombination mit Haustyp b als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 6,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.

8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

8.6 Stellplätze sind einzugrünen: Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungstreifen anzulegen.

## 9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen:  
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv STU 14-16, gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.

9.2 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:  
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens 300 cm Gesamtgrundstücksfläche (z. Fläche ohne Gebäude) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bestehende Bäume werden angeordnet Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.3 Straßenbäume:  
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 6.2 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv STU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

9.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

9.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

9.7 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

9.8 Innerhalb der Biotopflächen sind keine Veränderungen der Geländegestaltung und Vegetation ausser den geplanten Zufahrten zulässig. Es sind jegliche Handlungen unzulässig die das Biotop nachhaltig verändern oder schädigen.

9.9 Die Außenwandhöhe wird jeweils vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaufbauoberkante gemessen.

9.10 Ausgleichsflächen  
keine erforderlich

9.11 Erschließung/Schutzzonen  
Oberirdische Kabelvertikalschranken müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

9.12 Einfriedung  
12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in einem Abstand von 0,50 m gemessen vom Fahrbahnrand zulässig und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.  
12.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
Auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

9.13 Niederschlagswasserbeseitigung  
13.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Gebäubetriebs, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M163 müssen entsprechend geführt werden.  
13.2 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken muss einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen von 4cbm zwischenspeichernd und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

9.14 Abfallentsorgung  
7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohngrundstücken zu kompostieren.

7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. § 13 a Abs. 4 Nr. 7 Abfallwirtschaftsordnung gilt entsprechend. Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

7.4 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.  
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

7.5 Löschwasserbeseitigung  
1.2.1 Die Löschwasserbeseitigung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.

## D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserbeseitigung  
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserbeseitigung  
1.2.1 Die Löschwasserbeseitigung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.

## D. HINWEISE DURCH TEXT:

1.3 Abwasserentsorgung  
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.  
1.3.2 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuheben. Es wird empfohlen auf den Grundstücken ein Trennsystem vorzubereiten.  
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgelehrt.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung  
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.  
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.  
1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.  
1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt ist und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenebene zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau in der zu beantragen.  
1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Marklkofen ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.  
1.4.6 Für Bauwerkserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.  
1.4.7 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßenläden abgeleitet.  
1.4.8 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.

1.5 Sparten  
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

2. Verkehr  
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz  
Aufgrund der Nähe zu dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 86 der Gemarkung Poxau kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmwirkungen kommen. Angesichts der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb in der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

4. Altlasten/Böden  
Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerfen oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über 2,1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA 0 -> keine Auffüllung mit LAGA 2.1.1), Verwendung finden.

4.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

5. Denkmalschutz  
5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.  
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besteht aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen  
6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.  
6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.  
6.3 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 geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.  
6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.  
6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:  
6.5.1 Großkronige Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde

6.5.2 Kleinkronige Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus torminalis - Mehlbeere  
Sorbus aria - Apfel  
Malus in Arten und Sorten - Birne  
Pyrus in Arten und Sorten - Zwetschge  
Prunus avium in Arten und Sorten - Kirsche

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schöhle  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hecken-Rose  
Salix in Arten - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Holländer Schneeball  
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohngrundstücken zu kompostieren.

7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. § 13 a Abs. 4 Nr. 7 Abfallwirtschaftsordnung gilt entsprechend. Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen erlässt im vereinfachten Verfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**Satzung**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort, den ..... -Siegel- Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.04.2025 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 10.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 10.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den ..... -Siegel- Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:  
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 beteiligt.

Ort, den ..... -Siegel- Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.06.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den ..... -Siegel- Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:  
Marklkofen, den ..... -Siegel- Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

..... Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... in der Amtsblättern der Gemeinde Marklkofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen werden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den ..... -Siegel- Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

..... Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

..... Peter Rauscher, 1. Bürgermeister