PRÄAMBEL

Die Gemeinde Köfering erlässt den Bebauungsplan „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" für den Bereich zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes am 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667 und 699),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637),

als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nrn. 412/2, 412/21, 412/22, 412/23, 412/24, 412/25, 412/26, 412/27, 412/28, 412/29, 412/30, 412/31, 412/32, 412/33, 412/35, 412/37, 412/38, 412/39, 412/40, 412/41, 412/42 und Teilflächen des Flurstücks-Nr. 124/7, Gemarkung Köfering.
Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ……………….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
2. textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

2.2 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.3 In der Baugebietsteilfläche MU 1b sind oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Wohnungen zulässig.

2.4 In der Baugebietsteilfläche MU 1a sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Wohnnutzungen zulässig.

2.5 In den Baugebietsteilflächen MU 2, MU 3 und MU 4 werden die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes* gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mittels Planeinschrieb festgesetzt.

3.2 In der Baugebietsteilfläche MU 1 darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) die mittels Planeinschrieb in Metern über NHN festgesetzte Höhe um maximal 0,3 m überschreiten.

3.3 In den Baugebietsteilflächen MU 2, MU 3 und MU 4 darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) die mittels Planeinschrieb in Metern über NHN festgesetzte Höhe um maximal 0,5 m überschreiten.

3.4 Die Wandhöhe (WH) darf die mittels Planschrieb festgesetzte Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der OKRF bis zum Schnittpunkt Dachhaut einschließlich Kniestock, nicht überschreiten.

3.5 Die Gebäudehöhe (GH) darf die mittels Planeinschrieb festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Sie gilt vom der festgesetzten OKRF bis zum Obersten Punkt der Außenwand. Bei Pult- und Satteldächern gilt die höchste Kante der Dachfläche (Dachfirst).

3.6 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf dabei durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Anlagen der Solarenergie um 1,0 m überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Die überbaubare Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.2 In den Baugebietsteilflächen MU 1 und MU 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird mit 71,5 m festgesetzt.

4.3 In den Baugebietsteilflächen MU 3 und MU 4 wird eine offene Bauweise mit Grenzabstand festgesetzt.

4.4 In der Baugebietsteilfläche MU 1 sind außerhalb der Baugrenzen folgende bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswägen, sowie sonstige zur Versorgung und weitere untergeordnete Anlagen, die im Zusammenhang mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss stehen.

4.5 In der Baugebietsteilfläche MU 1 sind als Werbeanlagen ein Pylon, drei Fahnenmasten und ein Einfahrtsschild sowie Stellplätze für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Flächen, auch innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen, zulässig.

4.6 In den Baugebietsteilflächen MU 3 und MU 4 sind außerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen ausschließlich i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Aktiver Schallschutz

In der *Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* ist eine aktive Schallschutzmaßnahme als bepflanzter Erdwall mit einer Schirmkante von 3,5 m über Gelände zu errichten.

5.2 Schutz der Außenwohnbereiche

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone etc.) von Neu- und Ersatzbauten sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImschV $IGW_{MU,Tag}$ = 64 dB(A) gesichert eingehalten wird.

5.3 Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den rot gekennzeichneten Bereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu liegen kommen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch abschirmende Maßnahmen (z.B. durch die zum Schutz etwaiger Außenwohnbereiche errichteten Vorbauten) vor den betroffenen Außenbauteilen unabhängig des Nutzerverhaltens nachweislich Verkehrslärmbeurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) zur Nachtzeit vorherrschen.

5.4 Passiver Schallschutz

Zusätzlich sind alle Schlafräume in den pink gekennzeichneten Bereichen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Auf das Immissionsschutztechnische Gutachten der Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, KOF-7555-01 vom 21.01.2026 wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Dächer

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 7° bezogen auf die Horizontale sowie Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer maximalen Dachneigung von 24° bezogen auf die Horizontale, zulässig:

6.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachelemente in ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz, Solarpaneele auch in Volldeckung, begrünte Dächer, nichtspiegelnde Metalldächer aus umweltneutralem Material oder mit entsprechender Beschichtung zulässig.

Kupfer-, zink-, bleigedeckte, oder andere Dachflächen, die negative Auswirkungen auf das abzuleitende Regenwasser haben können, sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Geeignete Dachflächen, die nicht durch technische Anlagen und Solaranlagen genutzt werden, sind als extensives Grünland (mind. 10 cm Substrataufbau) zu nutzen.

6.1.3 Dachaufbauten

Die Fläche untergeordneter Bauteile (erforderliche technische Bauteile wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen), mit Ausnahme von Anlagen für Solarenergie, dürfen eine Fläche von 10% der Dachfläche nicht überschreiten.

6.1.4 Dachgauben:

- Dacheinschnitte nicht zulässig
- stehende Giebelgaube bis 2,0 m² Fensterfläche pro Gaube
- stehendes Fensterformat
- max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
- First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
- First min. 3 m vom Ortgang entfernt

6.1.5 Quergiebel:

- Dachneigung min. wie Hauptdach, max. 45 °
- max. 2 Quergiebel pro Hauptdachfläche
- Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
- Abstand zwischen 2 Quergiebeln min. 5,00 m
- First unter Hauptfirst min 50 cm zurückbleibend
- Breite max. 4,00 m Außenmaß
- Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50

6.2 Fassaden

6.2.1 Als Wandoberflächen sind Putzfassaden, Holzfassaden, Holzfassadenanteile und Fassadenplatten zulässig.

6.2.2 Fassadenanstriche sind nur in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen auszuführen. Grelle Farben sind zu vermeiden.

6.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

6.3.1 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachhaut bzw. fassadenintegriert zulässig. Erhabene und abstehende Anlagen sind nur als vorgehängter Sonnenschutz zulässig.

6.3.2 Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.5.1 Geländeveränderungen sind bis zu 1,0 m zulässig und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht verändert werden.

6.5.2 Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

6.6 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (ohne Sockel für Tierwanderungen). Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

6.7 Werbeanlagen

6.7.1 Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeflächen auszuführen und dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

6.8 Es sind maximal 5 Werbefahnen und ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m, bezogen auf den festgesetzten unteren Bezugspunkt (OKRF), zulässig.

7. Flächen mit Geh- Fahr und Leitungsrecht

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung sowie der Gemeinde Köfering.I

8. Grünordnung

8.1 Je angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz der Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Baumstandorten ist ein Abstand von 10 – 12 m einzuhalten. Zwischen Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1 m, wobei Strauchpflanzungen in Gruppen möglich sind.

8.2 Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dabei innerhalb der ausgewiesenen Fläche frei wählbar.

8.3 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

8.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.

8.5 Pflanzenliste mit Mindestpflanzqualitäten

Bäume: heimische Laubbäume	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
in Hecken	Heister, 2xv, 100/150
Bäume 1. Ordnung:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Bäume 2. Ordnung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, in Sorten
Heimische Obstbäume: Halbstamm oder Hochstamm	
Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche	
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

8.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

8.7 Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (<2700 K; λ>540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

8.8 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

8.9 Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

8.10 Der naturschutzfachliche Ausgleich von 6.993 m² wurde auf der Flurnummer Fl.Nr. 1305 bzw. 1516, Gemarkung Kallmünz, Gemeinde Kallmünz (Ökokonto greenature solutions GmbH), erbracht.

HINWEISE

1. Altlasten und Baugrund

1.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

1.2 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodsSchV einhält oder als BM-0 oder GB-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

1.3 Ein Geotechnischer Bericht Nr. B1808301 zur „Baugrunderkundung Baugebiet Straßäcker – Ost", der Gemeinde Köfering wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen angefertigt. Dieses kann auf Wunsch bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

1.4 Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützende Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.
Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

2. Denkmalschutzrechtliche Verdachtsfläche

2.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.2 Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Baustellenbereich vorhandenen Leitungen einzuholen.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Auf die Einhaltung von Schutzbereichen und das „Merkblatt zum Schutz Erdverlegter Kabel" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) wird hingewiesen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

4. Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass öffentlich zugängliche Bereiche ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

5. Abfallentsorgung

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

6. Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.

Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.

7. Wasserhaushalt

7.1 Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie der DWA-Merkblätter M 153 und A 138 zu beachten.

7.2 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden.

7.3 Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

7.4 Aufgrund der Bodenverhältnisse ist ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers an den Mischwasserkanal zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Das notwendige Rückhaltevolumen ist im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und nachzuweisen.

7.5 Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Regensburg) vorzulegen.

7.6 Gebäudeschutz

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf das Sturzflut-Risikomanagementkonzept wird verwiesen, der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Private Schmutzwasserleitungen sind mit Revisionsschächten auszustatten.

7.6 Grundwasser

Der Grundwasserstand soll durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-/Schicht-/Hangschichtenwasser sichern muss.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Benutzungen (auch Bauwasserhaltung) sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoss im Grundwasser – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

7.7 Bauwasserhaltung

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. I Nr. 3 BayWG wird hingewiesen. Anzeige bzw. Antrag sind beim Landratsamt Regensburg einzureichen.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Bahnanlagen
Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

9. Sichtdreiecke

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10. Werbe- und Hinweisschilder

Gemäß § 33 StVO sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinflusst.

11. Höhenangaben

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

12. Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können bei im Rathaus der Gemeinde Köfering während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Sie sind ebenso beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Füllschema
Nutzungsschablone

Baugebietsteilfläche	
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe max.	Wandhöhe max.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU 2 — 1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
hier: Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
hier: Grundrissorientierung oder abschirmende Maßnahmen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
hier: Belüftungsanlagen in Schlafräumen

346,5 m über NHN — 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtfeld

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen

Verkehrsbegleitgrün

Fuß- und Radweg

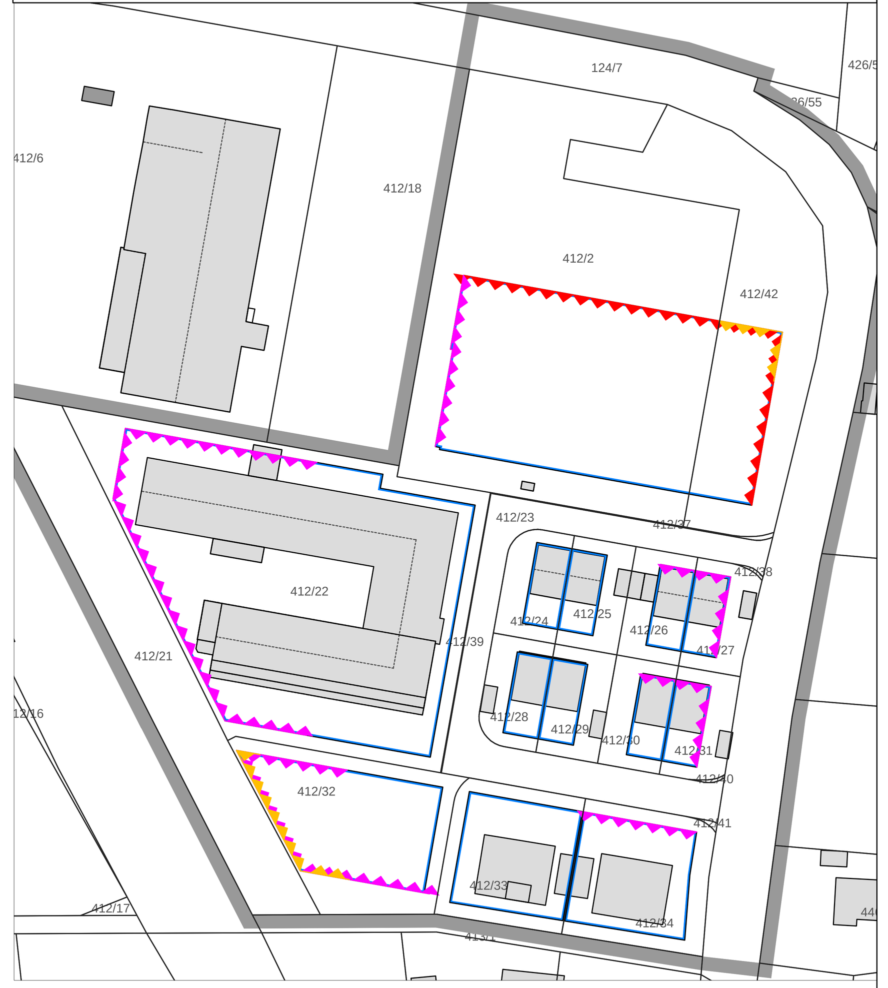
PLANGRUNDLAGE

Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 346.5 m)

412/2 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Abbildung zu Festsetzung 5 (Maßstab 1:1000)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Köfering hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4) Der Entwurf des Bebauungsplans „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ veröffentlicht.

5) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6) Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Köfering, den __.__.____

(Siegel)

Erster Bürgermeister A. Dirschl

7) Ausgefertigt

Köfering, den __.__.____

(Siegel)

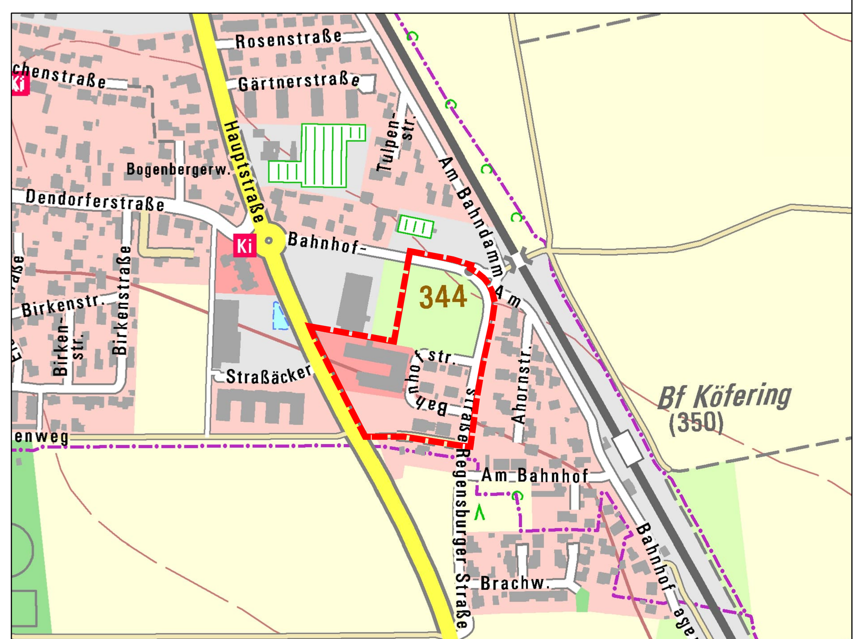
Erster Bürgermeister A. Dirschl

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Strassäcker Ost II, 1. Änderung" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Köfering, den __.__.____

(Siegel)

Erster Bürgermeister A. Dirschl



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025

Gemeinde Köfering
Am Dorfplatz 1
93069 Köfering

Bebauungsplan
Strassäcker Ost II, 1. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	16.03.2026	16.03.2026	1632 - 2

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Hermann Klar

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten