

- PRAÄMBEL**
- Die Gemeinde Köfering erlässt den Bebauungsplan „Strassacker 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. 349),
 - 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 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190),
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637),
- als Satzung.
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücks-Nrn. 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, 412/34, 412/37, 412/38, 412/39, 412/40, 412/41, 412/42 und Teillflächen des Flurstücks-Nr. 124/7, Gemarkung Köfering.
- Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung 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 „Strassacker 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 Baugebieteilfläche MU 1a sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO keine Wohnnutzungen zulässig.
- 2.4 In der Baugebieteilfläche MU 1b sind oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen zulässig.
- 2.5 In der Baugebieteilfläche MU 1b sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Nahversorgung dienen und deren maximale Verkaufsfläche (V_{max}) die mittels Planschrieb festgesetzte Fläche in m^2 nicht überschreitet; ansonsten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 2.6 In den Baugebieteilflächen 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 Planschrieb festgesetzt.
- 3.2 In der Baugebieteilfläche MU 1 darf die Oberkante des Ruhrfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) die mittels Planschrieb in Metern über NNH festgesetzte Höhe um maximal 0,3 m überschreiten.
- 3.3 In den Baugebieteilflächen MU 2, MU 3 und MU 4 darf die Oberkante des Ruhrfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) die mittels Planschrieb in Metern über NNH 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 Dachstuhl einschließlich Kniestock, nicht überschreiten.
- 3.5 Die absolute Gebäudehöhe (GH) darf die mittels Planschrieb festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Sie gilt von 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 Baugebieteilflächen MU 1 und MU 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird mit 71,5 m festgesetzt.
- 4.3 In den Baugebieteilflächen MU 3 und MU 4 wird eine offene Bauweise mit Grenzabstand festgesetzt.
- 4.4 In der Baugebieteilfläche MU 1 sind außerhalb der Baugrenzen folgende bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt: zulässig: Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen sowie sonstige zur Versorgung notwendige und weitere untergeordnete Anlagen, die im Zusammenhang mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss stehen.
- 4.5 In der Baugebieteilfläche MU 1 sind als Werbeanlagen ein Pylon, drei Fahnenmasten und ein Einfrassschild sowie Stellplätze für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Flächen, auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen, zulässig.
- 4.6 In den Baugebieteilflächen 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 vorgängige Glasfassaden, Glasteile oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass bei der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV i.d.Wdh. – 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 Verkehrslärmbelastungspegel 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 Belüftungsführungssystemen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselrate ermöglichen. Auf die Abbildung zu dieser Festsetzung auf dieser Satzung sowie das Immissionsschutztechnische Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, 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 Satteldächer (SD) und Wäldächer (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 Metalldecker aus unmetallischem Material oder mit entsprechender Beschichtung zulässig. Kupfer-, zink-, bleigedekte oder andere Dachflächen, die negative Auswirkungen auf das abzubehrende 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 Substratauflage) 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, darf eine Fläche von 10% der Dachfläche nicht überschreiten.
- 6.1.4 Dachgärten:
- Dachschritte nicht zulässig
 - stehende Giebelgaube bis 2,0 m² Fensterfläche pro Gaube
 - stehendes Fensterformat
 - max. 2 Gauben pro Hauptdachfläche
 - Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
 - Abstand zwischen 2 Querriegeln min. 5,00 m
 - First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
 - First min. 3,00 m vom Vorgang entfernt
- 6.1.5 Querriegel:
- Dachneigung min. wie Hauptdach, max. 45 °
 - max. 2 Querriegel pro Hauptdachfläche
 - Abstand von Gebäudeecken min. 3,00 m
 - Abstand zwischen 2 Querriegeln min. 5,00 m
 - First min. 50 cm unter Hauptfirst zurückbleibend
 - First min. 4,00 m Außenmaß
 - Vorsprung über Außenwandfläche max. 2,50 m
- 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. Erhebene und absteigende Anlagen sind nur als vorgelagerter Sonnenschutz zulässig.
- 6.3.2 Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeanteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die absteigende Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.
- 6.4 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung
- Eine Genehmigungsfreistellung wird i.S.d. Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO für gewerbliche Betriebe ausgeschlossen.



- 7.8 Grundwasser**
- Der Grundwasserstand soll durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-/Schicht-Hangschichtenwasser sichern muss.
- Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungszustand (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. Kellerschloss im Grundwasser – ist nach § 9 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG strafbar, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
- 7.9 Bauwasserhaltung**
- Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen. Anzeige bzw. Antrag sind beim Landratsamt Regensburg einzureichen.
- 8. Immissionsschutz**
- Landwirtschaft**
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie beim Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe, aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen sind zu dulden.
- Bahnanlagen**
- Immissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkmüll, Antriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen und zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen, sind zu dulden.
- Staatsstraße**
- Den Bauherrn stehen keine Ersparnisse für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der B 15 aus resultierende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staat. Bauamt Regensburg keine Kosten.
- Sichtdreiecke**
- Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizuhalten und freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 10. Werbe- und Hinweisschilder**
- Gemäß § 33 SIVG sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrern nicht beeinflussen.
- Höhenangaben**
- Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern u. NNH basieren auf dem Höhenbezugsystem DHHN2016.
- 12. Normen und Richtlinien**
- Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rathaus der Gemeinde Köfering während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Sie sind ebenso beim Deutschen Patentarchivamt geschützt hinterlegt und bei der DIN Media GmbH zu beziehen (DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burgfarnebach 6, 10787 Berlin).
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
- Der Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. (Tiefgaragen)Zufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich auf der Straße abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Private Schmutzwasserleitungen sind mit Revisionsschächten auszustatten.

- 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 (s. Abbildung zu Festsetzung 5)
- 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Sichtfeld
- DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**
- Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen
- Verkehrsbegleitgrün
- Fuß- und Radweg
- geplante Gebäude und Parkplätze
- geplante Flächen für die Regenrückhaltung, auch unterirdisch
- PLANGRUNDLAGE**
- Höherschichtlinien, Angaben in Metern über NNH (z.B. 346,5 m)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Abbildung zu Festsetzung 5 (Maßstab 1:1000)**
- Zeichenerklärung zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen
 - Grundrissorientierung oder abschirmende Maßnahmen
 - Belüftungsanlagen in Schlafräumen
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Köfering hat in der Sitzung vom 10.03.2025 die Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2025 öffentlich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorbereitenden Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ in der Fassung vom 15.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 30.04.2025 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Strassacker Ost II“ in der Fassung vom 15.04.2025 hat in der Zeit vom 17.03.2025 bis 30.04.2025 stattgefunden.
- 4) Mit Beschluss vom 16.03.2026 hat der Gemeinderat beschlossen, das Verfahren in den Angebotsbebauungsplan „Strassacker Ost II, 1. Änderung“ zu überführen.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Strassacker Ost II, 1. Änderung“ in der Fassung vom 16.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2026 bis 17.05.2026 veröffentlicht.
- 6) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Strassacker Ost II, 1. Änderung“ der Fassung vom 16.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2026 bis 24.04.2026 beteiligt.
- 7) Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Strassacker Ost II, 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Köfering, den
(Siegel)
Erster Bürgermeister A. Dirschl
- 8) Ausgerollt
Köfering, den
(Siegel)
Erster Bürgermeister A. Dirschl
- 9) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Strassacker Ost II, 1. Änderung“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich 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
- Übersichtsplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025**
- Gemeinde Köfering**
Am Dorfplatz 1
93069 Köfering
- Bebauungsplan „Strassacker Ost II, 1. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan**
- Format: letzte Änderung: 14.09.2026 Datum der Planfassung: 14.09.2026 Plan Nr.: 1632 - 4
- DIN A0 TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbH
Beauftragter: Herrmann
Beauftragter: Herrmann
Beauftragter: Herrmann
- Planfassung: TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbH
Beauftragter: Herrmann
Beauftragter: Herrmann
- Umschrieb des Plans: Erneuter Entwurf
- Planhersteller: Herrmann
Planhersteller: Herrmann
Planhersteller: Herrmann
- Tel. (0911) 909078-0
Fax (0911) 909078-54
info@markert.de
http://www.markert.de
- Antwortschein: Nürnberg PR 286
USt-IdNr.: DE33589497
- TB MARKERT**
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten