



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Im Folgenden sind nur die Planzeichen erläutert, welche im Deckblatt dargestellt sind.

| | | | | |
|---|--|--------------------|--|--|
| Füllschema der Felder der Nutzungsschablone | 1 Art der baulichen Nutzung, Nr. 3 Höhenlage der Geländeoberkante der baulich genutzten Flächen in Meter über NN | 2 Grundflächenzahl | 4 Höhenlage der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN | 5 Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) je m ² Tags/ Nachts |
|---|--|--------------------|--|--|

1 Flächennutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 in Feld 1 der Nutzungsschablone: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.3 Straßenverkehrsfläche öffentlich, mit Straßenbegrenzungslinie
- 1.4 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz, mit Str.begrenzungslinie
- 1.5 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Grünstreifen
- 1.6 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Feldweg, mit Str.begrenzungslinie
- 1.7 Öffentliche Grünfläche
- 1.8 Wald
- 1.9 Private Grünfläche
- 2.0 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen; diese Flächen sind auch in Flächen nach 1.2 zulässig

2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 2.3 Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung

3 Sonstige Planzeichen

- 3.1 Flächen für Vorreinigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 3.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- 3.5 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
- 3.6 Maßzahl in Meter

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- H1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- H2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
- H3 Höhenkote für geplante Entwicklung baulicher Anlagen
- H4 Bauverbot- bzw. -beschränkungszone nach Straßenrecht, mit Angabe des Abstandes zum Fahrbahnrand
- H5 Gebäudebestand
- H6 Böschung, Ausdehnung abhängig von gewählter Höhenlage
- H7 Zu pflanzende Gehölze bzw. Gehölzbestand

H9 Immissionsschutz:
In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin, für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die BGeurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

- H10 Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt 5

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 **Bauliche Nutzung, Immissionsschutz**
 - T1.1 Gewerbegebiet: gemäß § 8 BauNVO, zulässig sind Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 1-3 BauNVO, ausgenommen solche nach Abs. 3 Nr. 2 und 3.
 - T1.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 in Feld 5 der Nutzungsschablone weder während der Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr noch nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr überschreiten; die Emissionsbezugsfläche dafür die gesamte Baugrundstücksfläche. Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit einer Schutzbedürftigkeit, die geringer ist, als diejenige eines Misch- oder Dorfgebietes.
 - T1.3 Im Freistellungsverfahren ist generell der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin, für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die BGeurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
 - T1.4 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO gilt der Eintrag in Feld 2 der Nutzungsschablone. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter den Begrenzungslinien nach 1.3, 1.4 und 1.6 und außerhalb von Grünflächen (1.7) und Wald (1.8) liegt.
 - T1.5 Höhenlage des Geländes als Mindest- und Höchstmaß gemäß Eintrag in Feld 3 der Nutzungsschablone; ausgenommen sind Böschungen mit einer Neigung größer 1:3.
 - T1.6 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Eintrag im Feld 4 der Nutzungsschablone. Betriebsbedingt notwendige, technische Anlagen dürfen diese Höhe um bis zu 6,0m überschreiten.
 - T1.7 Bauweise: Abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten dürfen; Gebäude dürfen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - T1.8 Abstandsflächen sind unter Berücksichtigung von Art. 6 BayBO zu bemessen.
 - T1.9 Keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle für Wand- oder Dachoberflächen zulässig.
 - T1.10 Werbeanlagen: zulässig am Gebäude nicht über Dach sowie in den Außenanlagen, nicht in Richtung Autobahn gerichtet; Größe bis 5 m² je Baugrundstück. Keine blendenden oder Wechsellichtanlagen zulässig. Für jede Art von Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar ist, ist ein Antrag auf Genehmigung bei der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg vorzulegen.
- T2 **Naturschutz und Landschaftspflege**
 - T2.3.3 bei Einscrib "lockere Strauchhecke" ist eine Hecke in einer Dichte von einer Pflanze je 8 m² unter Verwendung standortheimischer Straucharten herzustellen.
- T3 **Sonstige Festsetzungen**
 - T3.1 Leitungsschutz: Flächen nach 3.3 dürfen nicht überbaut werden.
 - T3.2 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig.
 - T3.3 Einfriedungen: zulässig nur ohne Sockel über Gelände, Höhe bis 2,0m, Material: Drahtgeflecht. Zulässig nur im Gewerbegebiet nach 1.1, dabei entlang der Bichlberger Straße nur mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m sowie bei Flächen nach 3.1 sofern dort Rückhalteeinrichtungen mit dauerhaftem Wasserstand errichtet werden.
 - T3.4 Bauwerke in Flächen nach 3.1 sind im Wesentlichen als offene Erdbauwerke zu errichten; soweit ein Dauerwasserstand vorgesehen ist darf die Neigung der Böschungen im Wechselwasserbereich ein Maß von 1:3 nicht übersteigen (Flachböschung).
 - T3.5 Außenbeleuchtung: zulässig sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen und LED-Lampen; Anordnung nur ins Innere des Baugrundstücks gerichtet.

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3 Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4 Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

| | | | |
|-----|------------------|--------------|-----|
| C | 08.01.2025 | überarbeitet | ha |
| B | 07.01.2025 | überarbeitet | ha |
| NR. | ART DER ÄNDERUNG | DATUM | VON |

NOTIZEN

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan/Grünordnungsplan "GE Garham" Deckblatt Nr. 9

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Markt Hofkirchen

ADRESSE
Hofkirchen, den

Josef Kufner (1. Bürgermeister)

5 Ausgefertigt
Hofkirchen, den

Josef Kufner (1. Bürgermeister)

6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

Josef Kufner (1. Bürgermeister)

PLANINHALT
Planzeichnung



GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308
Büro Passau 94036, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

| | | |
|---------------|--------------|----------|
| PROJEKTNUMMER | INDEX | s. oben |
| DATUM | DATEINAME | 3482.vwx |
| DRUCK DATUM | PLAN-NR. | |
| PLANGRÖSSE | 0,94 / 0,297 | |
| MASSSTAB | 1:1000 | |
| GEZEICHNET | GEPRÜFT | |

PZ_D9