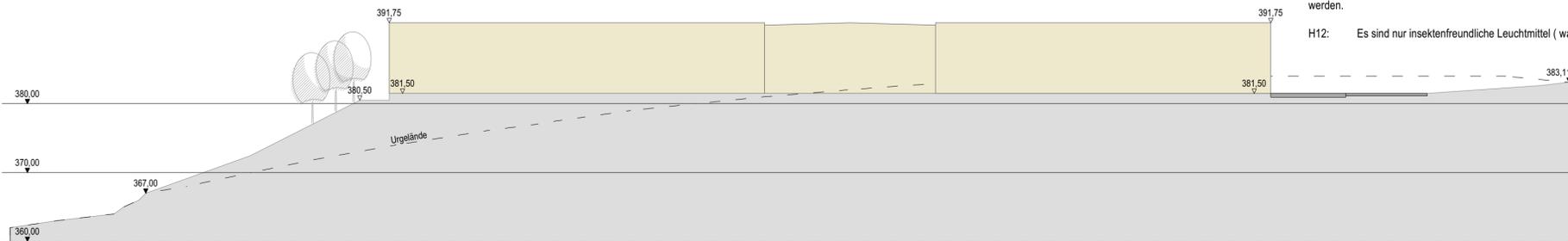




SCHNITT AA' M 1:500



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. 2 Grundflächenzahl
	3 Höhenlage der Geländeoberkante der baulich genutzten Flächen in Meter über NN
	4 Höhenlage der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN
	5 Emissionskontingent L_{ex} in dB(A)je 2 Tags/ Nachts

- Flächennutzung, Überbaubare Grundstücksflächen**
 - in Feld 1 der Nutzungsschablone: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfläche öffentlich, mit Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz, mit Str.begrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Grünstreifen
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Feldweg, mit Str.begrenzungslinie
 - Öffentliche Grünfläche
 - Wald
 - Private Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten; Zäune und Umfahrungen; diese Flächen sind auch in Flächen nach 1.2 zulässig
- Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
 - Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für Vorreinigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Planes
 - Maßzahl in Meter
 - Schnittlinie
 - Bereiche für Zufahrten

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. -beschränkungzone 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_{ex} 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

- H11 Die in den Gutachten verwendeten technischen Regelwerke, insbesondere DIN-Vorschriften, können im Rathaus eingesehen werden.
- H12: Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LEDs, max. 3000 Kelvin, besser 2700 Kelvin) zu verwenden.

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_{ex} 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_{ex} 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 in 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. Durch planliche und/ oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art.6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.
- T1.9 Keine spiegelnden oder blendenen 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 blendenen 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**
- T2.1 bei Einschrieb "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 nur innerhalb der Baugrenzen 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 Bichelberger Straße nur mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0m sowie bei Flächen nach 3.1 sofern dort Rückhalteanlagen 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.

PRÄABEL

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 Baulandpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf in der Fassung vom 08.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis 10.03.2025 beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom 08.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis 10.03.2025 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.03.2025 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.
Hofkirchen, den

Josef Kufner (1. Bürgermeister)

- Ausgefertigt
Hofkirchen, den

Josef Kufner (1. Bürgermeister)

D	25.03.2025	Satzungsfassung	ha
C	08.01.2025	überarbeitet	ha
B	07.01.2025	überarbeitet	ha
A	20.12.2024	Entwurf	ha
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan/Grünordnungsplan "GE Garham" Deckblatt Nr. 9
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Markt Hofkirchen
ADRESSE
PLANNHALT
Planzeichnung

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmener Waldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlbergstraße 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	31.03.2025	
MASSSTAB	0,94 / 0,42	PZ_D9
GEZEICHNET	1:1000	SEITE
GEPROFT		1

Passau, den 25.03.2025
Andreas Spörl
Spörl (Planverfasser)