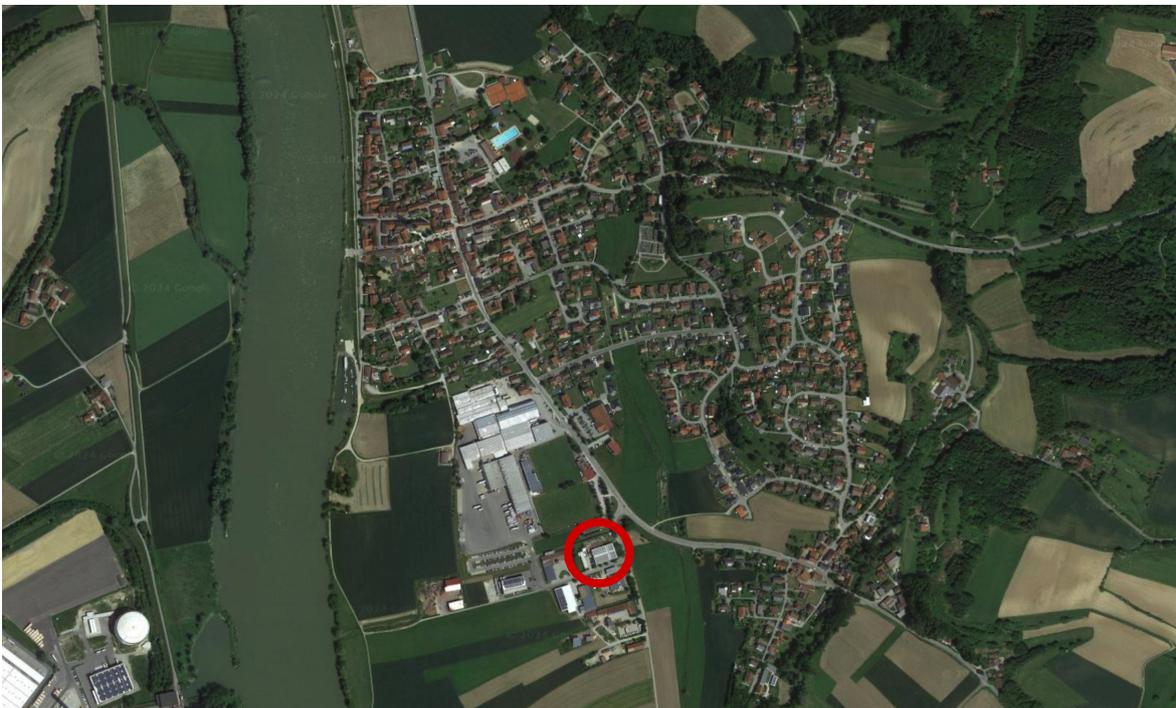




Markt
Hofkirchen
Landkreis Passau



Bebauungsplan "GE Hofkirchen BA I"
Änderung mit Deckblatt Nr. 5

- ENTWURF -

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
office@stadtlandleben.net

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Hofkirchen hat in der Sitzung vom 19.11.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „GE Hofkirchen BA I“ mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 5 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 5 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 Alt.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „GE Hofkirchen BA I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Hofkirchen, den
(Josef Kufner, 1. Bürgermeister) (Siegel)

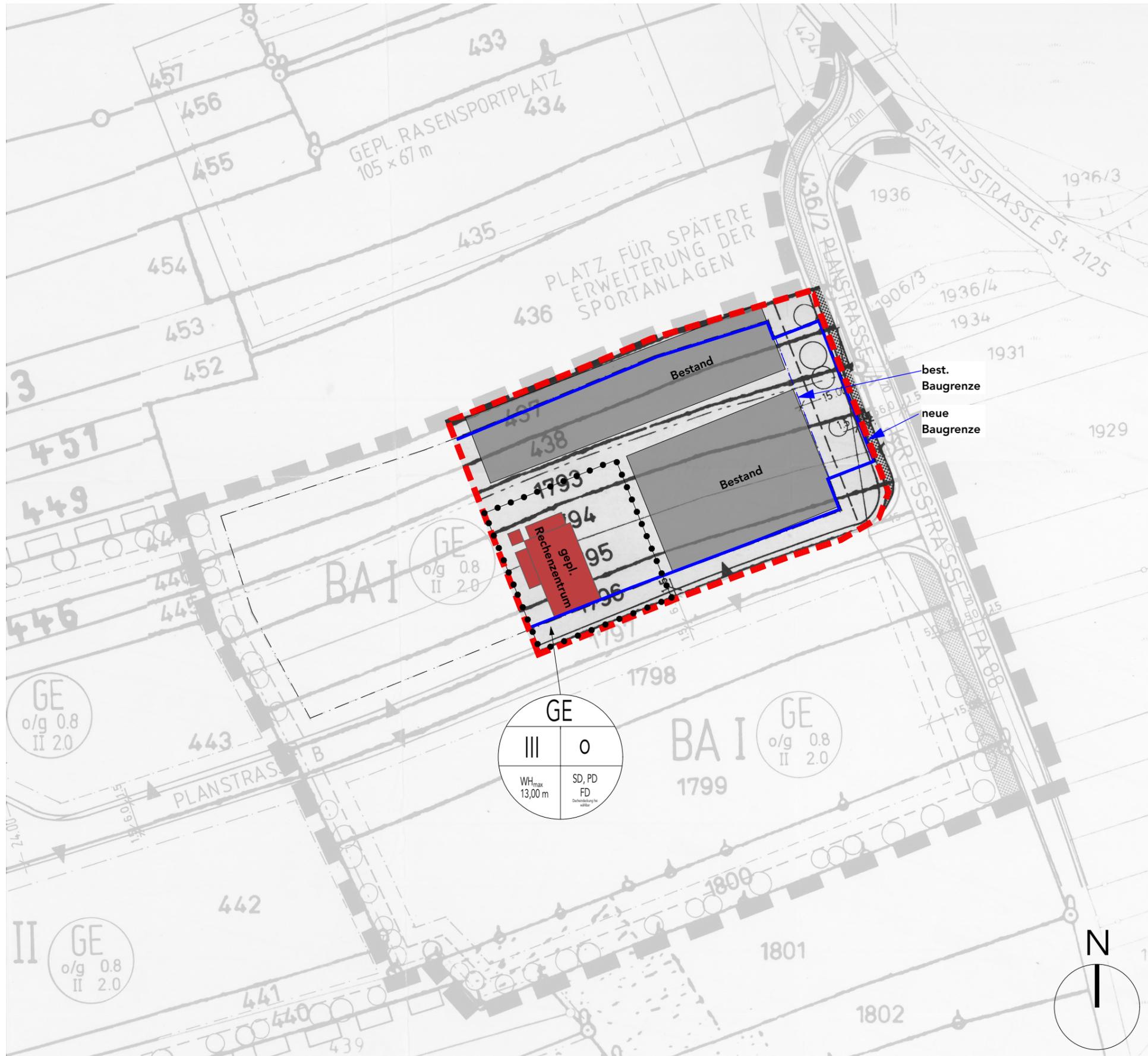
5. Ausfertigung

Hofkirchen, den
(Josef Kufner, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 5 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „GE Hofkirchen BA I“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 5 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.

Hofkirchen, den
(Josef Kufner, 1. Bürgermeister) (Siegel)



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet § 8 Abs. 1-2 BauNVO
Zusätzlich zulässig: Rechenzentren und Autowaschanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: neue Nutzungsschablone

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH_{max.} maximale Wandhöhe

SD PD FD Dachform und -Eindeckung
Dacheindeckung
frei wählbar

3. Bauweise

o offene Bauweise

— Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

■ ■ ■ Geltungsbereich Urfassung

Hinweise

■ Bebauungsvorschlag geplante Gebäude: Rechenzentrum

■ Bestehende Bebauung

a		
b		c
d		e

a) Art der baulichen Nutzung
b) Maß der baulichen Nutzung
c) Bauweise
d) max. Wandhöhe
e) Dachform

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "GE Hofkirchen BA I".
Abweichend/ ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Zusätzlich zu § 8 Abs. 1-2 BauNVO sollen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 Rechenzentren und Autowaschanlagen zulässig sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossigkeit:

In der gekennzeichneten Teilfläche des Geltungsplanes wird die maximale Zahl der Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Wandhöhe:

Die maximale Wandhöhe für Rechenzentren wird auf 13 m - inklusive technischer Dachaufbauten - beschränkt.

2.3 Dacheindeckung:

Als Dachformen sind je nach Bedarf Satteldach, Pultdach und Flachdach möglich.
Bei Flachdächern ist die Eindeckung frei wählbar.

3. Flächen für Versorgungsanlagen

Gebäude zur stromtechnischen Versorgung des Gebietes (Transformatoren) bis zu einer Grundflächen von 15 m² sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Einfriedungen

Ergänzend sind Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,30 m - ungeachtet der Abstandsflächen - zulässig.
Sie dürfen bis an die Grundstücksgrenze reichen.

Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Bedarfsanmeldung

Durch ein ortsansässiges IT-Unternehmen wurde Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "GE Hofkirchen BA I" gestellt.

Da der Bedarf an modernen Rechenzentren gestiegen ist, soll auf dem Grundstück der Flurnummer 1793/1 ein Rechenzentrum zur Verarbeitung, Verwaltung und Speicherung von Daten errichtet werden. Zudem ist eine Errichtung einer Autowaschanlage angedacht, welche im östlichen Zufahrtsbereich des betreffenden Grundstückes situiert werden soll.

Dem Bauvorhaben des geplanten Rechenzentrums kann entgegengebracht werden, dass es durch sein Platzierung in zweiter Reihe keine Fernwirkung generiert.

Es wird aufgrund der geplanten Dimension von den schon bestehenden Gebäuden verdeckt und fügt sich in die Umgebung des Gewerbegebietes Hofkirchen ein.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Markt Hofkirchen befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 19.11.2024 den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst das rund 5 200 m² große Grundstück der Flurnummer 1993/1, welches bereits mit zwei Lagerhallen bebaut ist.

Der Geltungsbereich liegt etwa 700 m süd-östlich des Marktplatzes von Hofkirchen und befindet sich am Eingang des Gewerbegebietes Hofkirchen.

Besitzverhältnisse der betroffenen Grundstücksfläche:

Flur Nr. 1793/1: privater Eigentümer

3. Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet gilt weiterhin die Nutzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 1-2 BauNVO. Zusätzlich sollen Rechenzentren und Autowaschanlagen zulässig sein.

Für den bestehenden Bereich des Bebauungsplanes "GE Hofkirchen BA I" ist die Nutzung als Gewerbegebiet festgeschrieben. Dies soll auch für den Bereich des Deckblattes Nr. 5 beibehalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Im gekennzeichneten Bereich des Geltungsplanes wird die maximale Zahl der Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse aufgeweitet.

Im Zuge des Deckblattes Nr. 5 wird die Wandhöhe im festgelegten Bereich des geplanten Rechenzentrums auf 13 m inklusive technischer Dachaufbauten erhöht.

Dacheindeckungen bei Flachdächern sind frei wählbar.

3.4 Flächen für Versorgungsmaßnahmen

Da die Errichtung des Rechenzentrums an das städtische Stromnetz angebunden werden soll sind Gebäude zur stromtechnischen Versorgung des Gebietes (Transformatoren) nötig.

Diesen sollen bis zu einer Grundflächen von 15 m² sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.5 Einfriedungen

Um die nötige Sicherheit des geplanten Vorhaben gewährleistet zu können, sind Einfriedungen in einem geeigneten Maße erforderlich.

Ergänzend zu den Feststellungen des aktuell geltenden Bebauungsplanes sind im Zuge des Deckblattes Nr. 5 auch Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,30 m - ungeachtet der Abstandsflächen - zulässig.

Sie dürfen bis an die Grundstücksgrenze reichen.