

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Füllschema der Felder der Nutzungsschablone	1 Art der baulichen Nutzung 3 Grundflächenzahl	2 Nummer 4 Wandhöhe/ Höhe baulicher Anlagen in Metern über natürlichem Gelände
---	---	---

**1 Flächennutzung, Überbaubare Grundstücksflächen**

GE	1.1.1	in Feld 1 der Nutzungsschablone: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GE(e)	1.1.2	in Feld 1 der Nutzungsschablone: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit Einschränkungen gem. textl. Fests.
SO	1.2	in Feld 1 der Nutzungsschablone: Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
[blau]	1.3	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
[gelb]	1.4	Straßenverkehrsfläche öffentlich
[grün]	1.5	Straßenbegrenzungslinie
[hellgrün]	1.6	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Grünstreifen
[schwarz]	1.7	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

[gelb]	2.1	Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
[grün]	2.2	Baum zu pflanzen

**3 Sonstige Planzeichen**

[schwarz]	3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
[blau]	3.2	Maßzahl in Meter
[gestrichelt]	3.3	Umgrenzung von Flächen, die von Sichtdämmen i. S. RAS-K-1 freizuhalten sind.
[blau]	3.4	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

[rot gestrichelt]	H1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
[blau gestrichelt]	H2	Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
[rot gestrichelt]	H3	Bauverbots-/beschränkungszone nach §9 FStRG, Art. 23 BayStWG, mit Angabe des Abstandes
[schwarz]	H4	Gebäudebestand
[blau]	H5	Teich bestehend
[schwarz]	H6	Böschung
[schwarz]	H7	Sichtdreieck
[schwarz]	H8	Stellplätze
[schwarz]	H9	Baumfallzone
[schwarz]	H10	Schnittlinie

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**T1 Bauliche Nutzung, Immissionsschutz**

T1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2-4, § 8 Abs. 3 Nr. 2-3. Zulässig sind Betriebsstellen. Im GE 01 sind Kfz-Werkstätten nicht zulässig. Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

T1.2 Als Art der Nutzung wird Sondergebiet Photovoltaik festgesetzt gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind Photovoltaikmodule, fest montiert auf Trägergestellen mit einer Ausrichtung der Trägergestelle von 34° in Richtung Westen orientiert. Weiterhin zulässig sind alle dienenden Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren, unterirdische Leitungen, Gebäude für die Unterbringung der Nebenanlagen, Zufahrtswege für den Anlagenunterhalt, Einfriedungen. Innerhalb der Anbauverbotszone sind der Bau von Modulen und deren Einzäunung zulässig, Nebenanlagen nur außerhalb.

T1.3 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO gilt der Eintrag in Feld 3 der Nutzungsschablone. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter den Begrenzungslinien nach 1.4, 1.5 und 1.6 liegt. Als Grundfläche von Photovoltaikmodulen ist deren Senkrechtpjektion anzusetzen. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden. In SO keine Bodenverriegelung, Entwässerungsanlagen in Erdbauweise sowie Kabelgräben sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.

T1.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Eintrag im Feld 4 der Nutzungsschablone. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Betriebsbedingt notwendige, technische Anlagen dürfen diese Höhe im Gewerbegebiet um bis zu 3,0m überschreiten. Photovoltaikmodule müssen mind. 0,5 Meter von der Oberfläche des Geländes entfernt sein.

T1.5 Abstandsfächen: deren Tiefe ist unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu bemessen.

T1.6 Bauweise: Abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die eine Länge von 50m überschreiten.

T1.7 In Flächen nach 1.1.1 und 1.1.2, außerhalb von Flächen nach 1.3 und 2.1, sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Stützmauern, Kfz-Stellplätze und weitere Verkehrs- und Entwässerungsanlagen zulässig.

T1.8 Gestaltung baulicher Anlagen: Photovoltaikmodule sind gegenüber der Horizontalen geneigt aufzustellen. Als Einfriedung sind Drahtgitterzäune zulässig. Eine Einfriedung ist mindestens 2,5m von der Grundstücksgrenze abzurücken und mit mind. einer Reihe Gehölz vorzupflanzen. Die Einfriedung muss eine Bodenfreiheit von mind. 15 Zentimetern aufweisen oder bis zu einer Höhe von 0,3m über Gelände eine Maschenweite von mind. 15x15 Zentimetern aufweisen.

T1.9 Es sind keine spiegellenden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle für Wand- oder Dachoberflächen zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farbtonen zu gestalten.

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.

T1.11 Geländeänderungen: Zulässig sind Abgrabungen sowie Aufschüttungen bis 2,50 m ab natürlichem Gelände.

**T2 Naturschutz und Landschaftspflege**

T2.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen: (auch in den Ausgleichsflächen)  
Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 18/20; Pflanzung in jeweils mindestens 10m2 offenen und mindestens 16m2 durchwurzelbaren Boden - Heister 2xv, 150-200, Sträucher 2xv 80-100. Ausführung spätestens in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens. Eventuelle Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

T2.2 In Flächen nach Planzeichen 2.1 sind

T2.2.1 Bei Einscrib "Hecke 3-reihig" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine mind. 3-reihige Gehölzhecke in einer Dichte von 10 Heistern und 12 Sträuchern und 3 Hochstämmen je 100 m² umgrenzter Fläche in einem Abstand von max. 1,0x1,5m zu pflanzen;

T2.2.2 Bei Einscrib "Hecke 4-reihig" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine mind. 4-reihige Gehölzhecke in einer Dichte von 10 Heistern und 12 Sträuchern und 3 Hochstämmen je 100 m² umgrenzter Fläche in einem Abstand von max. 1,0x1,5m zu pflanzen;

T2.2.3 Bei Einscrib "Hecke 3-8 reihig" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine mind. 3-reihige Gehölzhecke in einer Dichte von 10 Heistern und 12 Sträuchern und 3 Hochstämmen je 100 m² umgrenzter Fläche in einem Abstand von max. 1,0x1,5m zu pflanzen. In Flächen nach 2.1 sind Anpflanzungen bis zu einer ausreichenden Entwicklung gegen Wildverbiss durch einen anschließend zu entfernenden Wildschutzzzaun zu schützen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

T2.2.4 Bei Einscrib "Hecke 3-reihig + Bestand integrieren" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine mind. 3-reihige Gehölzhecke in einer Dichte von 10 Heistern und 12 Sträuchern und 3 Hochstämmen je 100 m² umgrenzter Fläche in einem Abstand von max. 1,0x1,5m zu pflanzen wobei bestehende heimische Gehölze zu erhalten und zu integrieren sind.

T2.3 Der Ausgleich für das Sondergebiet findet auf Fl.Nr. 3389 Gmkg. Garham (Geltungsbereich 2) statt. Der Ausgleich ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans innerhalb eines Jahres herzustellen. Vorgesehen ist die Anlage eines buchigen Waldsaums mit Pflanzabständen von circa 1,5 auf 1,5m sowie einer Nasswiese. Der Waldsaum ist aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m², unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel und Bergland“ zu pflanzen. Die Nasswiese ist durch Ansaat einer gebietseigenen Nasswiesen Mischung der Herkunftsregion 19 Bayerscher- und Oberpfälzerwald zu verwenden. Die Wiese ist in den ersten vier Jahren viermal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Anschließend ist die Fläche ab dem 01.09. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Bei jedem Mähgang sind circa 20% der Fläche ungemäht zu belassen. Es ist eine Grunddienstbarkeit vor dem Satzungsbeschluss zu bestellen.

T2.4 Der Ausgleich für das Gewerbegebiet findet auf der Fl.Nr. 340 Gmkg. Garham (Geltungsbereich 3) statt. Der Ausgleich ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans innerhalb eines Jahres herzustellen. Vorgesehen ist die Anlage eines Waldsaums mit vorgelagertem Gras-Krautsaum. Der Waldsaum ist aus heimischen Laubbäumen in einer Dichte von 1 Pflanze je 3 m², unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel und Bergland“ zu pflanzen. Der Gras-Krautsaum ist aus einer Magerrasenmischung einzusäen. Es ist gebietseigenes Saatgut der Herkunftsregion 19 Bayerscher- und Oberpfälzerwald zu verwenden. Der Saum ist einmal jährlich im Herbst zu mähen, dabei sind bei jedem Mähgang circa 20% der Fläche ungemäht zu belassen. Es ist eine Grunddienstbarkeit vor dem Satzungsbeschluss zu bestellen.

**T3 Sonstige Festsetzungen**

T3.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und sind mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück besser zu ermöglichen.

T3.2 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,5m über Gelände zulässig. Sie müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15m aufweisen. Sockel sind mind. einseitig in das Gelände zu integrieren.

T3.3 Außenbeleuchtung: zulässig sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen und LED-Lampen; Anordnung nur ins Innere des Baugrundstücks gerichtet.

**HINWEISE DURCH TEXT**

HT1 Wenn innerhalb der Baumfallzone Gebäude errichtet werden, die dem regelmäßigem Aufenthalt von Personen dienen sollen (z.B. Werkstattgebäude), ist die Statik so zu bemessen, dass die Gebäudekonstruktion bei einem Baumfallereignis ausreichend Widerstand leisten kann.

HT2 Um die Eigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke vor möglichen Haftungsforderungen wegen Sachschäden an Gebäudeteilen innerhalb der Baumfallzone zu schützen, ist vor der Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis über den Abschluss einer Haftungsausschlussklärung zugunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 541/4, 546 und 551 zu erbringen.

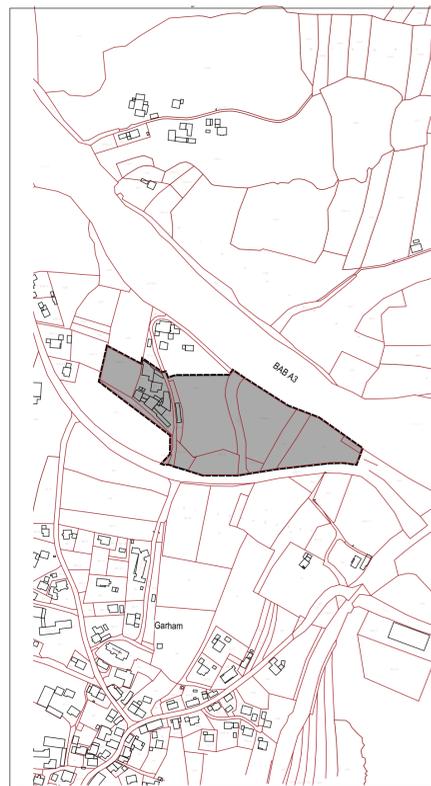
HT3 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

HT4 Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen, dieser sollte zur Vermeidung von Verzögerungen mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt sein.

Orthophoto - Übersicht M 1:5000



Übersichts-Lageplan M 1:5000



PRÄAMBEL

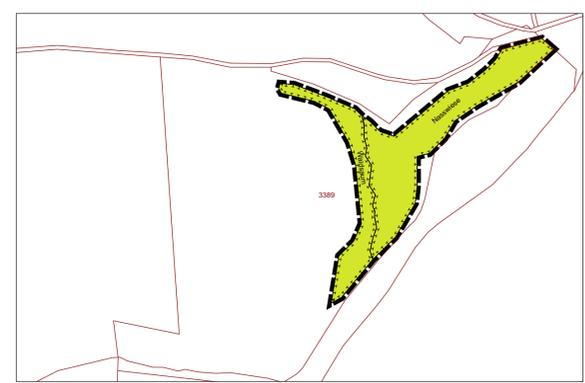
Die Marktgemeinde Hofkirchen erlässt gemäß des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) diesen Bebauungsplan als SATZUNG

SATZUNG

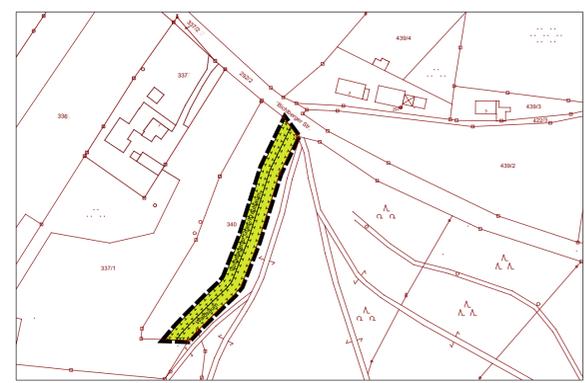
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 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.
  - Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf in der Fassung vom 13.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Hofkirchen, den .....
- Josef Kufner (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Hofkirchen, den .....
- Josef Kufner (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Hofkirchen, den .....
- Josef Kufner (1. Bürgermeister)

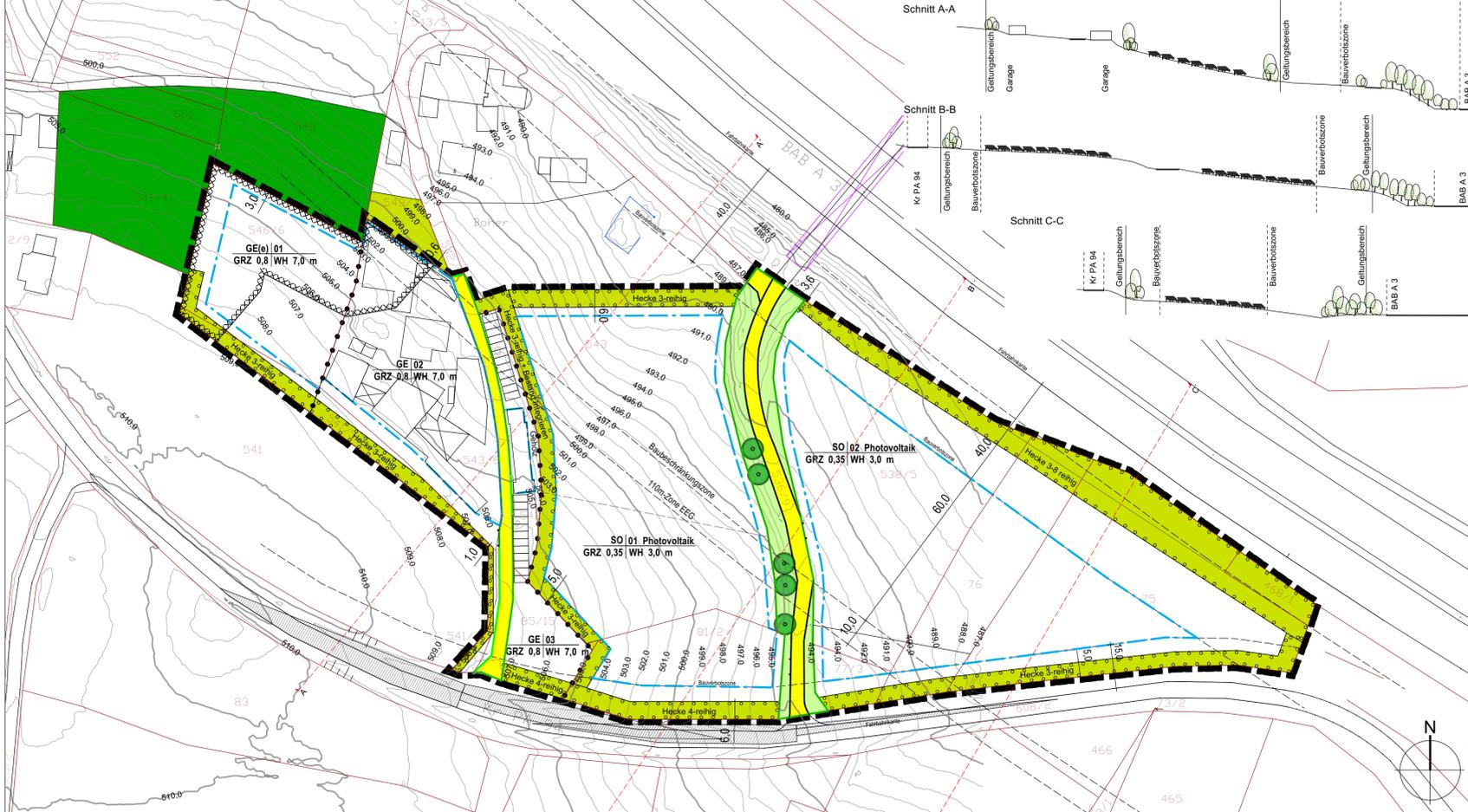
Räumlicher Geltungsbereich 2: Teilfläche Fl.Nr. 3389 Gemkg. Garham



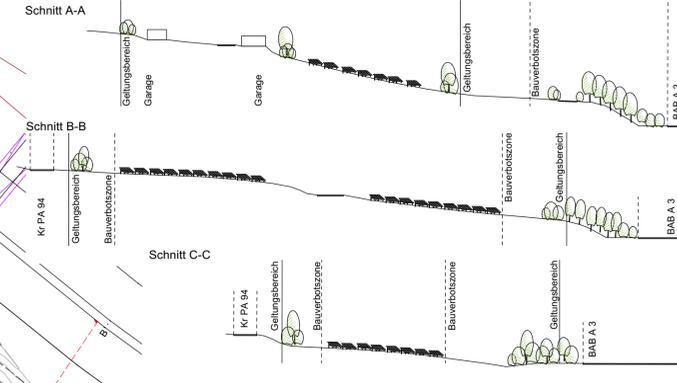
Räumlicher Geltungsbereich 3: Teilfläche Fl.Nr. 340 Gemkg. Garham



Räumlicher Geltungsbereich 1



Schnitte M 1:1000 als Hinweise



NR	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
1	25.09.23	Satzungsfassung	sp
2	13.10.20	Entwurf	sp
3	20.03.20	überarbeitet	ha
4	17.02.20	Entwurf	ha
5	14.05.18	überarbeitet	ha
6	02.09.17	ergänzt	ha
7	28.04.16	überarbeitet	ha
8	14.04.16	Konzept überarbeitet	ha
9	26.09.2013	Konzept	sp

PROJEKT / VORHABEN	Bebauungsplan/Grünordnungsplan
GEBOHER	
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR	Markt Hofkirchen
ANSCHLIEßENDE ANSCHRIFT	

PLANNUMMER	INDEX	s. oben
DATUM	DATENNAME	1869_v2021.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR.	
PLANGRÖßE	0,900/0,596	1869.1
MAßSTAB	1:1000	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633  
Büro: Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66  
email: info@gg-landschaftsarchitekten.de