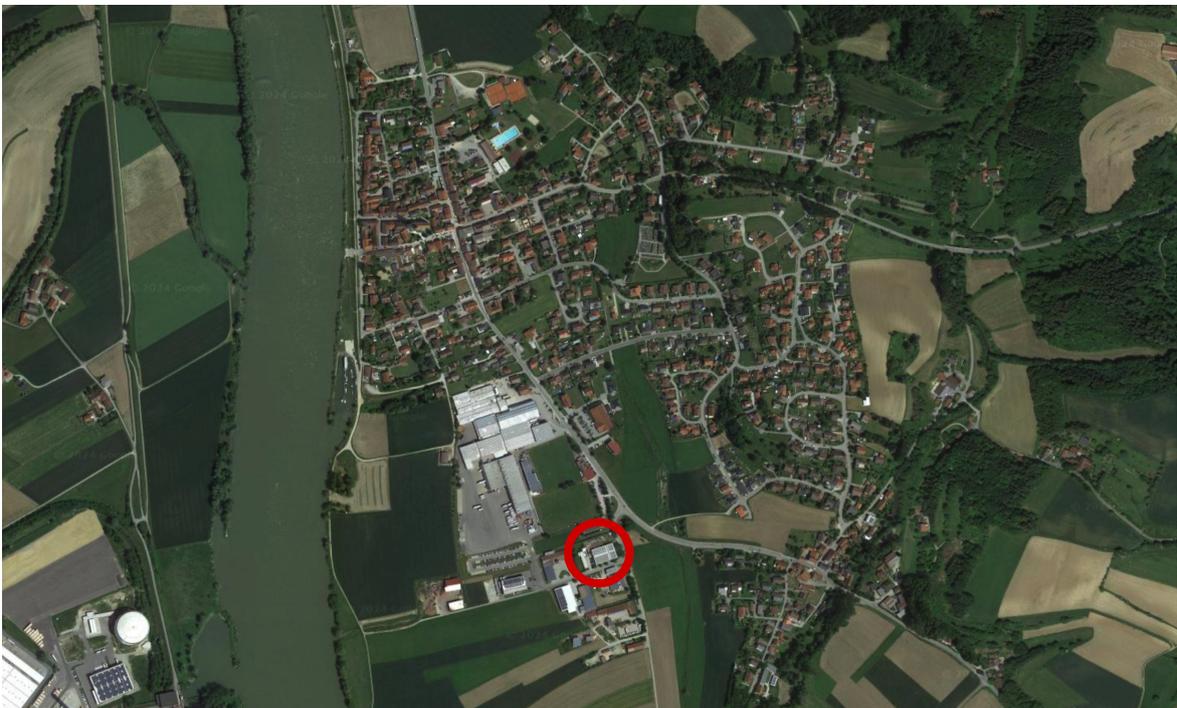




Markt  
Hofkirchen  
Landkreis Passau



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. Der Stadtrat/Gemeinderat [evtl. beschließender Ausschuss] hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Ober-) Bürgermeister/-in

7. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Regierung/Landratsamt)

(Siegel

Genehmigungsbehörde)

\_\_\_\_\_  
Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Ober-) Bürgermeister/-in

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB / 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 die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

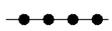
\_\_\_\_\_  
(Ober-) Bürgermeister/-in

# Planzeichen

## 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet § 8 Abs. 1-2 BauNVO  
bleibt unverändert

## 2. Maß der baulichen Nutzung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
hier: neue Nutzungsschablone

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH<sub>max.</sub> maximale Wandhöhe

SD PD FD Dachform und -Eindeckung  
Dacheindeckung  
frei wählbar

## 3. Bauweise

o offene Bauweise

 Baugrenze  
Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung - ausgenommen hiervon sind Stabmattenzäune gem. Punkt 4 textliche Festsetzungen

 überbaubare Fläche außerhalb der Baugrenze;  
hier: Zulässigkeit von Gebäude zur stromtechnischen Versorgung des Gebietes (Transformatoren)

## 4. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

 Geltungsbereich Urfassung

## Hinweise



Bebauungsvorschlag geplante Gebäude: Rechenzentrum



Bestehende Bebauung

	a	
b		c
<hr/>		
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

GE Gewerbegebiet § 8 Abs. 1-2 BauNVO  
bleibt unverändert

### 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:

In der gekennzeichneten Teilfläche des Geltungsplanes wird die maximale Wandhöhe auf 13 m - inklusiv technischer Dachaufbauten - beschränkt.

#### 2.3 Dacheindeckung:

In der gekennzeichneten Teilfläche des Geltungsplanes sind Dachformen je nach Bedarf möglich: Satteldach, Pultdach und Flachdach  
Bei Flachdächern ist die Eindeckung frei wählbar.

### 3. Flächen für Versorgungsanlagen

Außerhalb der Baugrenze wird für Gebäude zur stromtechnischen Versorgung des Gebietes (Transformatoren) bis zu einer Grundflächen von 15 m<sup>2</sup> ein Bereich festgelegt.

### 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.

Auf Grund der benötigten Technikeinrichtungen sowie bedingt durch den Hochwasserschutz das Rechenzentrum betreffend, soll die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Wandhöhe inklusiv technischer Aufbauten erhöht werden.

Um die die nötige Sicherheit des Rechenzentrums zu gewährleisten, sind Stabmattenzäune in ausreichender Höhe notwendig. Da es sich hierbei um eine luft- und lichtdurchlässige Ausführung des Zaunes handelt und sich das Vorhaben in einem Gewerbegebiet befindet, werden nachbarliche Belange dadurch nicht weiter beeinträchtigt.

Um weitere Bebauung im östlichen Teil des Grundstückes möglich zu machen, sollen die Baugrenzen im Zuge dieses Deckblattes angepasst werden.

### 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 m<sup>2</sup> große Grundstück der Flurnummer 1793/1, 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.

#### 3.1 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 inklusiv technischer Dachaufbauten erhöht.

Dacheindeckungen bei Flachdächern sind frei wählbar.

#### 3.2 Flächen für Versorgungsmaßnahmen

Da das Rechenzentrum an das städtische Stromnetz angebunden werden soll, sind Gebäude zur stromtechnischen Versorgung des Gebietes (Transformatoren) nötig. Diese sollen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein. Hierzu wird mittels Planzeichen eine Fläche festgesetzt, in der Anlagen zur stromtechnischen Versorgung zulässig sind.

#### 3.3 Einfriedungen

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.

