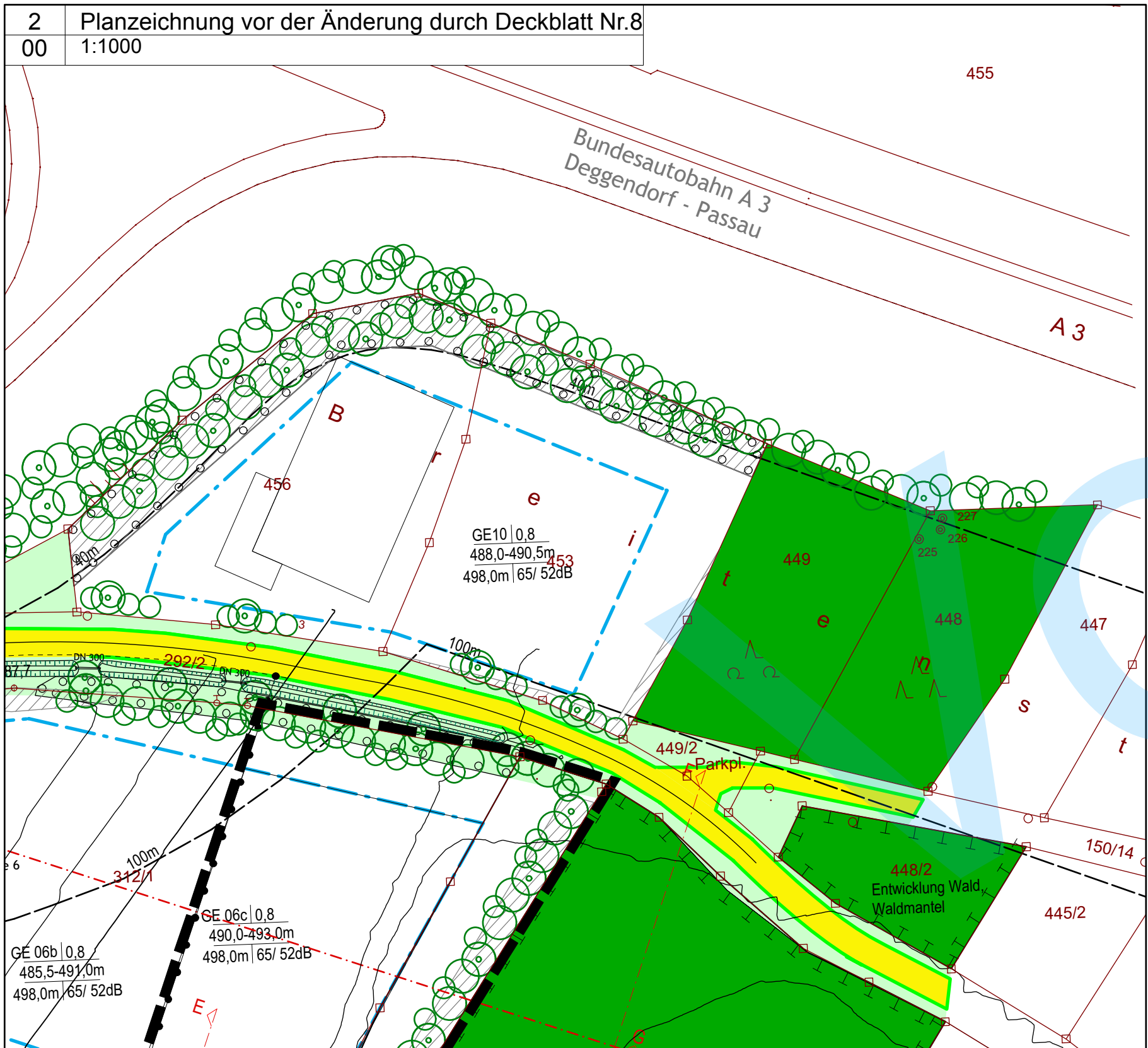
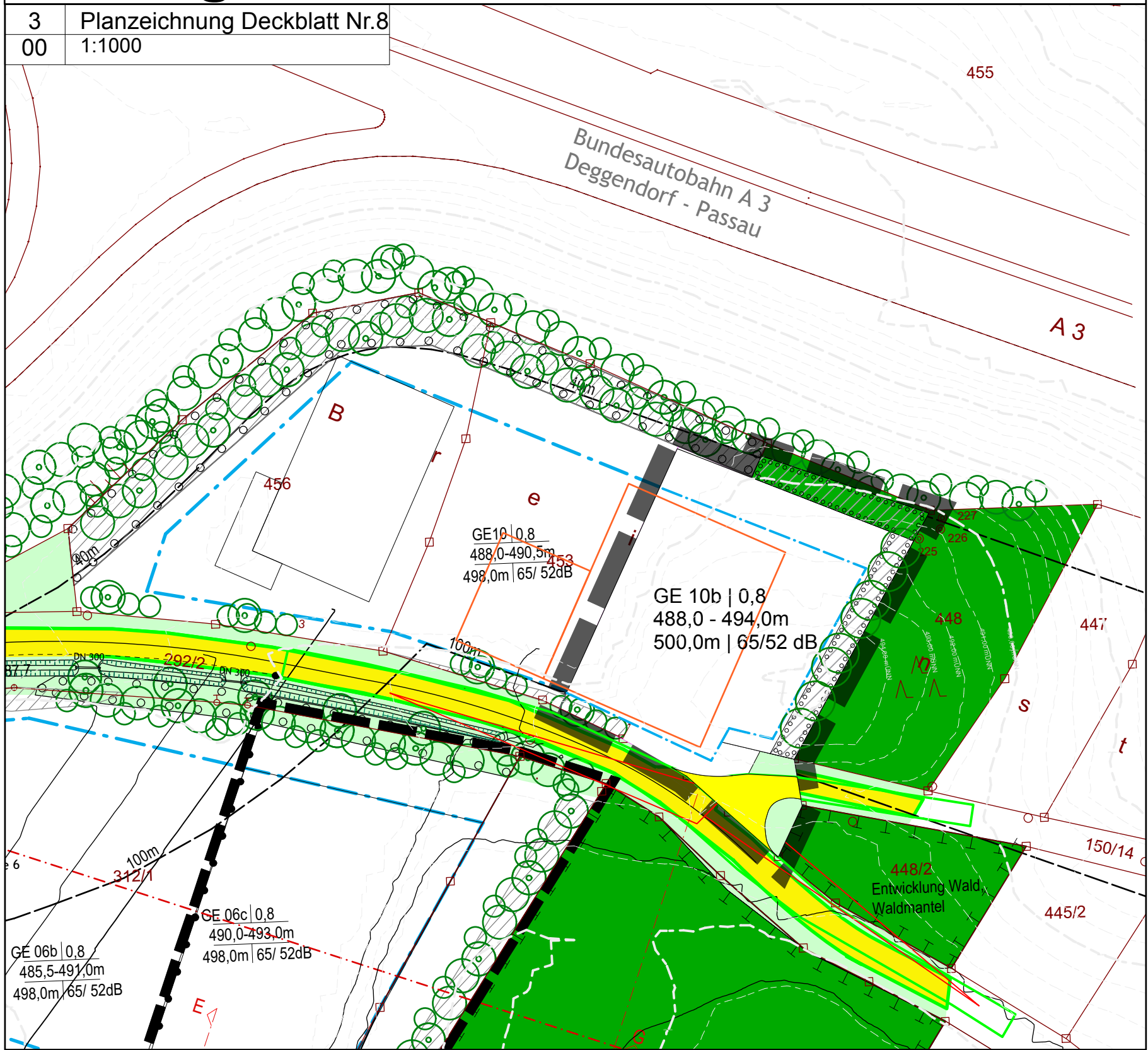


Bebauungs/Grünordnungsplan „GE Garham Deckblatt 8“

Geltungsbereich Nr. 1



Geltungsbereich Nr. 2

Ausgleichsfläche wird per Zahlung von einem Ökopunkteanbieter geleistet

Festsetzung 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 Nr.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 - 6:00 Uhr überschreiten; die Emissionsbezugsfläche dafür ist 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 Unterschreitung anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass 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 Immissionsort 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. Die Beurteilungspegel 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 als 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 einem seitlichen Grenzabstand zulässig, die eine Länge von 50m überschreiten dürfen. Gebäude dürfen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- T1.8 Abstandsflächen sind unter Berücksichtigung von Art. 6 BayBO zu bemessen.
- T1.9 Es sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle für Wand- oder Dachflächen zulässig.
- T1.10 Werbeanlagen: zulässig am Gebäude nicht über Dach sowie in Außenanlagen, nicht in Richtung Autobahn gerichtet; Größe 5m² 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

- T2.1 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist unbeschadet nachfolgender Festsetzungen auf dem Baugrundstück jeweils eine Baum-Strauch-Hecke in einer Dichte von 15 standortheimischen Gehölzen je 10m Länge zu pflanzen.
- T2.2 In Flächen nach Planzeichen 2.3 sind unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine mind. 3-reihige Gehölzhecke in einer Dichte von 12 Heistern und 15 Sträuchern und 3 Hochstämmen je 100m² ungrenzter Fläche in einem Abstand von max. 1,0 x 1,5m zu pflanzen.
- T2.3 In Flächen nach Planzeichen 2.2 sind
- T2.3.1 bei Einschrieb "Entwicklung Wald" ein standortgerechter Laubmischwald zu entwickeln.
- T2.5 N Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird und nicht direkt in die angrenzenden Gehölzbestände scheint. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
- T2.6 N Baufeldfreimachung: Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufelddräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufelddräumung).

Festsetzung durch Text

T3 Sonstige Festsetzungen

- T3.2 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m 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 mind. 1,0m sowie bei Flächen nach 3.1 sofern dort Rückhalteinlagen mit dauerhaftem Wasserstand errichtet werden.
- T3.5 Außenbeleuchtung: zulässig sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen; Anordnung nur ins innere des Baugrundstücks gerichtet.

Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

- H1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- H2 Höhengichtlinie natürliches Gelände
- H3 Höhenkote für 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
- H8 Sichtfläche i.S. RAS-K-1
- 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 i.S. 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 Immissionkontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind Beurteilungspegel 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 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.

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt gem. gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „GE Garham“ Deckblatt 8 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes 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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes „GE Garham“ Deckblatt 8 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „GE Garham“ Deckblatt 8 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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes „GE Garham“ Deckblatt 8 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „GE Garham“ Deckblatt 8 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Hofkirchen, den (Siegel) (Josef Kufner 1. Bürgermeister)
7. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
8. Ausgefertigt Hofkirchen, den (Siegel) (Josef Kufner 1. Bürgermeister)
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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.
- Hofkirchen, den (Siegel) (Josef Kufner 1. Bürgermeister)

PLANINHALT
Bebauungsplan mit int. Grünordnung

VORHABENSTRÄGER
Markt Hofkirchen
Rathausstraße 1
94544 Hofkirchen



PLAN		PLANNUMMER
1		00
Projektnummer		MASSSTAB
		1:500
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	18.09.25	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
fb		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
964-24 2025.08.22 BPL GE Garham DB_8.vwx		0,97 / 0,594

BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-Ing. (FH) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1
94419 reischbach/bermünchsdorf
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de

