

**Präambel**

Die Gemeinde Falkenberg im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund  
 • der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
 • des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 • des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 • der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" als Satzung.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" die Planzeichnung M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" besteht aus:  
 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_ und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen  
 2) Begründung \_\_\_\_\_

Gemeinde Falkenberg, den \_\_\_\_\_, Anna Nagl, 1. Bürgermeisterin






**HINWEIS:**

Für den **Änderungsbereich A** haben die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen "Gewerbegebiet an der B20" weiterhin Gültigkeit.

Für den **Änderungsbereich B** haben die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen "Gewerbegebiet an der B20" weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung aufgehoben werden.

**FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG**

**A Planzeichen als Festsetzungen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen "Gewerbegebiet an der B20"
  -  **Änderungsbereich A**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Namensänderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen "Gewerbegebiet an der B20" in zukünftig:  
**Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen "Gewerbegebiet Falkenberg-Nord II"**
  -  **Änderungsbereich B**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen (hier: Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel)
  -  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Lager- und Stellplätze (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  -  **SO**  
(Sonstiges) Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- |     |     |
|-----|-----|
| (1) | (4) |
| (2) | (5) |
| (3) | (6) |
|     | (7) |
- (1) Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO
  - (2) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
  - (3) Bauweise
  - (4) Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - (5) Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl
  - (6) maximale Wandhöhe in Metern, traufseitig
  - (7) maximale Wandhöhe in Metern, firstseitig

**B Textliche Festsetzungen**

Im Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Getränken, Nahrungsmitteln und Genussmitteln, sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zulässig.  
 Die Verkaufsfläche für Non-Food Artikel ohne Sortimentsbeschränkung darf 25% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

**Wandhöhe**  
 max. Höhen nach Nutzungsschablone (6) und (7)  
 Als **traufseitige Wandhöhe** gilt das Maß von der modellierten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Als **firstseitige Wandhöhe** gilt das Maß von der modellierten Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt des Firstes.


**Lärmschutz/ Schallschutz**  
 Für das Sondergebiet gelten die selben Emissionskontingente wie für das GE3.

**D Planzeichen als Hinweise**

 Telekommunikationslinien der Telekom

**1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg-Nord II"**

Gemeinde Falkenberg  
 Landkreis Rottal-Inn  
 Regierungsbezirk Niederbayern



**Verfahrensvermerke**

1. Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)  
Der Gemeinderat von Falkenberg hat in der Sitzung vom 20.01.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" in der Fassung vom 15.06.2016 hat in der Zeit vom 24.06.2016 bis 25.07.2016 durch öffentliche Bekanntmachung am 24.06.2016 (Sond durch Zeitungsanzeige im Rottaler Anzeiger vom 25.06.2016) stattgefunden.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" in der Fassung vom 15.06.2016 hat in der Zeit vom 23.06.2016 bis 23.07.2016 stattgefunden.
4. Billigungs- und Auslegungsschluss  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 03.08.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" i. d. F. vom 03.08.2016 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsschluss gefasst.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" in der Fassung vom 03.08.2016 erfolgte in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 22.09.2016. Die Bekanntmachung fand am 12.08.2016 statt.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" in der Fassung vom 03.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 11.08.2016 bis einschließlich 22.09.2016 mit Schreiben/E-Mail vom 11.08.2016 beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 28.09.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen alt: "Gewerbegebiet an der B20" neu: "Gewerbegebiet Falkenberg - Nord II" in der Fassung vom 28.09.2016, die gegenüber dem Entwurf vom 03.08.2016 unverändert geblieben ist, als Satzung beschlossen. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.
8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der Vorlegung Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verordnungs- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Bestätigung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlasses von Entscheidungssprachen aus den §§ 39 - 42 BauGB hingewiesen.

**Unterstützung:**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Gemeinde Falkenberg, den \_\_\_\_\_, Anna Nagl, 1. Bürgermeisterin

**BESCHLUSSFASSUNG:** 28.09.2016  
**ENTWURFSBEARBEITUNG:** 15.06.2016, 03.08.2016  
**ENTWURFSVERFASSER:** JOCHAM + KELLHUBER  
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 84503 Alttöging  
 94147 Eggenbach 84503 Alttöging  
 Tel. +49 9903 20 141 Fax +49 9903 20 141-29 www.jocham-kellhuber.de