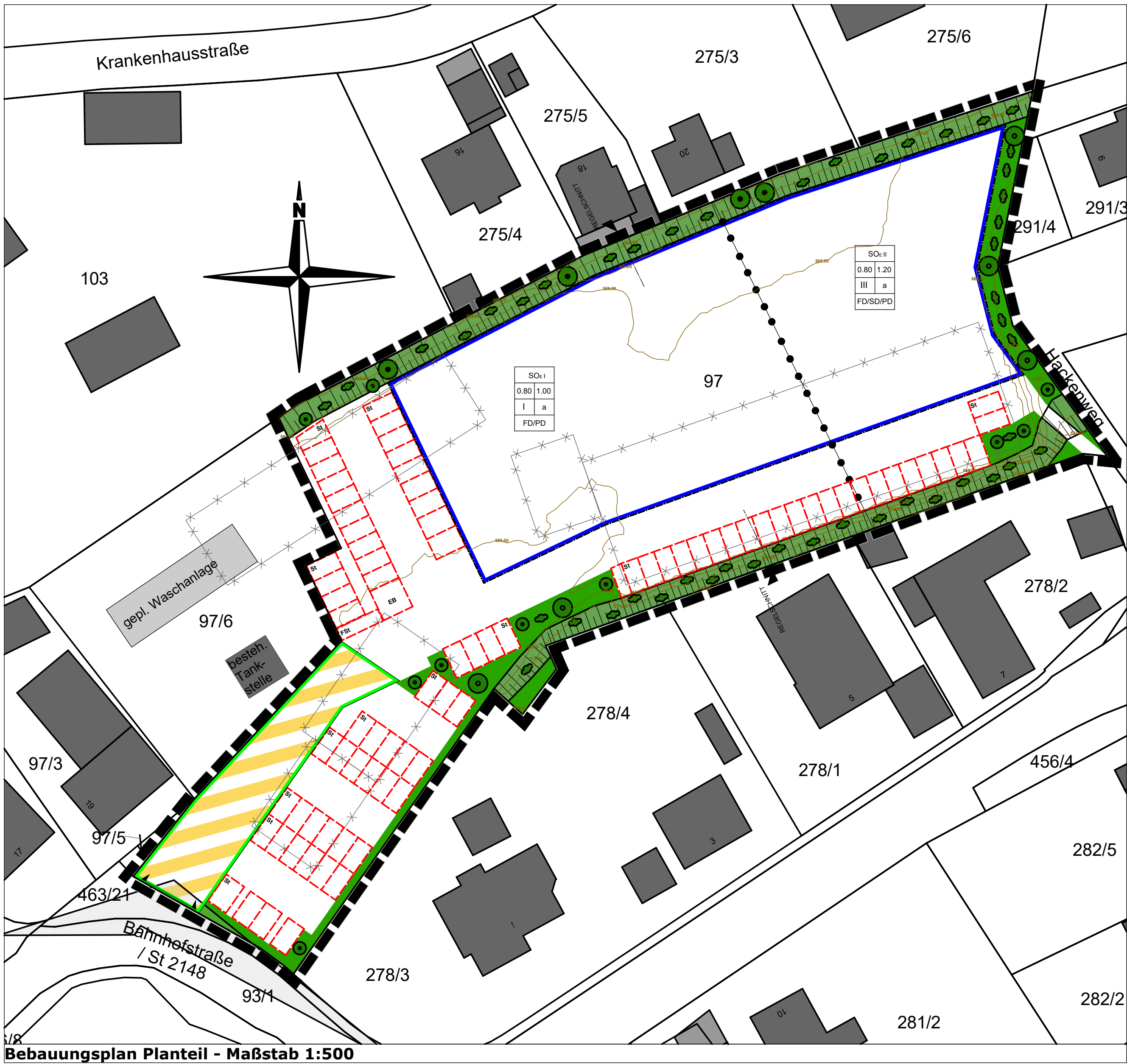
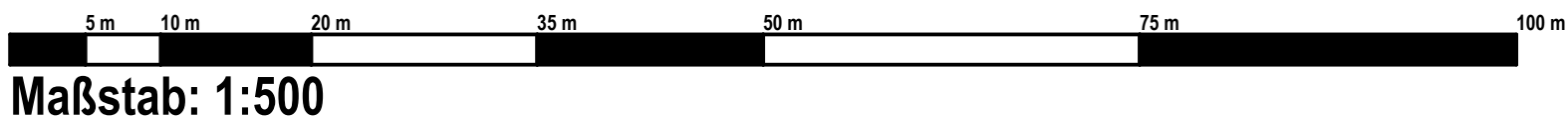


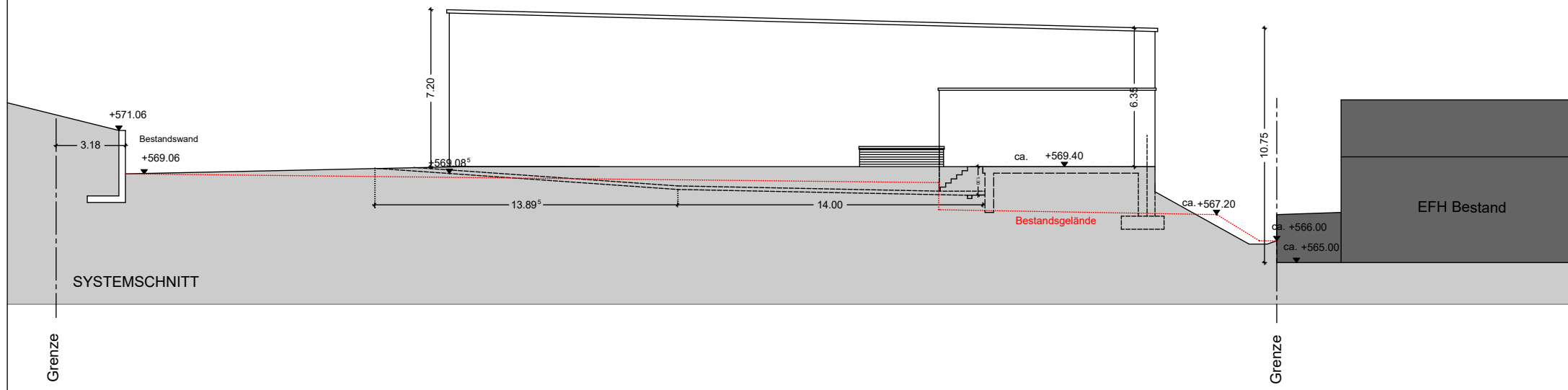


Bebauungsplan Planteil - Maßstab 1:500



Maßstab: 1:500

Zeichnerischer Hinweis (Regelschnitt)



Regelschnitt - Maßstab 1:250

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sind folgende Nutzungen zulässig



Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SOe I) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind großflächige, betrieblich-funktional eigenständige Einzelhandelsbetriebe sowie in Einzelhandelsbetriebe integrierte Metzgereien und Bäckereien als untergeordnete Betriebsseinheiten



Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und weitere Nutzungen (SOe II)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Wohnflächen und Flächen für freie Berufe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SOe I

0.80 Grundflächenzahl
1.00 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

WH_{max}(PD) Max. Wandhöhe (Pultdach-First) = 9,00 m
WH_{max}(PD) Max. Wandhöhe (Pultdach-Traufe) = 7,50 m
WH_{max}(FD) Max. Wandhöhe (Flachdach) = 8,00 m

SOe II

0.80 Grundflächenzahl
1.20 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse

WH_{max}(SD) Max. Wandhöhe (Satteldach-Traufe) = 9,50 m
WH_{max}(PD) Max. Wandhöhe (Pultdach-First) = 11,50 m
WH_{max}(PD) Max. Wandhöhe (Pultdach-Traufe) = 11,00 m
WH_{max}(FD) Max. Wandhöhe (Flachdach) = 11,50m

Die zulässige Wandhöhe für Flachdächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) 569,40 m ü. NN bis zur Oberkante Attika.
Die zulässige Wandhöhe für Pult- und Satteldächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) 569,40 m ü. NN bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

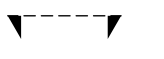
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche mit Nutzungsrecht für alle Nutzungen auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein (innerhalb und außerhalb Bebauungsplan)

Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreiecke von Bepflanzung freizuhalten
1,50 m von Fahrbahn innerhalb des Geltungsbereiches

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Private Grünflächen (Böschung)

Böschung mit Belegung Zuweg

Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (Standort nicht verbindlich, Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches)

Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (Standort nicht verbindlich, Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches)

Strauch zu pflanzen (Standort nicht verbindlich, Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches)

Bäume zu erhalten

1.6 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

FSt

Fahrradstellplätze

EB

Einkaufswagenbox

PD

Pultdach

FD

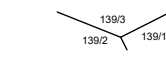
Flachdach

SD

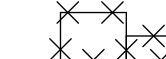
Satteldach

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestandsgebäude zu entfernen



Neuplanung außerhalb Geltungsbereich / eigenes Genehmigungsverfahren



Bestandsgebäude



Höhenschichtlinien bestehendes Gelände mit NN-Höhen in 100 cm Schritten

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)	SOe I	
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)	0.80	1.00
Vollgeschoss	I	a
Dachform der Baukörper	FD/PD	

Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)	SOe II	
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)	0.80	1.20
Vollgeschoss	III	a
Dachform der Baukörper	FD/SD/PD	

Übersichtslageplan

1:10.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 13.02.2025 und Änderung vom 12.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemaliges BayWa-Gelände" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung/ TOB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 12.06.2025 wurden mit der Begründung in der Zeit vom 07.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am 05.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 12.06.2025 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Behörden/ TOB (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 16.10.2025 wurden mit der Begründung in der Zeit vom 27.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am 25.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 16.10.2025 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 beteiligt.

4. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung Behörden/ TOB (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Die Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 26.02.2026 wurden mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am 26.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den (Siegel) Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

6. Ausfertigung

Falkenstein, den (Siegel) Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Falkenstein, den (Siegel) Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

MARKT FALKENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET
SO "Einzelhandel"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 26.02.2026