

MARKT FALKENSTEIN



LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

1. Änderung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes

„Spielothek Birnerstraße 1“ in Falkenstein

Vorhabensträger:

RIDELMA GbR
vertr. durch Risto Degen
Neutorstraße 12
89073 Ulm

Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 19.01.2023


Projekt Nr. 6289

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	Seite 2
II.	Änderungen und Ergänzungen	Seite 3
III.	Begründung	Seite 5
IV	Präambel	Seite 6
V.	Verfahrensvermerke	Seite 7

II. Änderungen und Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 02.07.2010 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Spielothek Birnerstraße 1" des Marktes Falkenstein im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich aktualisiert.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in Falkenstein gilt weiterhin der Lageplan des Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in der Fassung vom 14.06.2010.

zu A. Planliche Festsetzungen

Punkt 1 – 7 → bleiben unverändert in Kraft

zu B. Planliche Hinweise

→ bleiben unverändert in Kraft

zu C. Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

zu Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Punkt 1.1 – 1.3 → bleiben unverändert in Kraft

Punkt 1.4 Nutzung:

Spielothek mit einer Nutzungseinheit > 145 m² und mit maximal 12 Spielgeräten;
Nutzung für Dienstleistungseinrichtungen (Frisör, Büro- bzw. Lagerflächen) sowie Verkaufsflächen für Warensortimente (Food- und Non-Food-Artikel der Produktgruppe I wie z.B. Drogerieartikel, Tiernahrung oder Reinigungsprodukte oder Non-Food-Artikel der Produktgruppe II wie z.B. Ge- und Verbrauchsgüter (Bekleidung, Handwerksartikel und sonstige Konsumgüter).

zu Punkt 2 Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Punkt 2.1 – 2.2 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 3 Grünordnung, Geländemodellierung

Punkt 3.1 – 3.3 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 4 Bauliche Gestaltung nach Art. 81 BayBO

zu Punkt 4.1 Dächer

Punkt 4.1.1 – 4.1.5 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 4.2 Baukörper und Außenwände

Punkt 4.2.1 – 4.2.3 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 4.3 Abstandsflächen

→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.4 Bauweise

→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.5 Außenwerbung
→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.6 Einfriedung
→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.7 Außenbeleuchtung
→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.8 Lärmschutzmaßnahmen
→ bleibt unverändert in Kraft

zu D. Textliche Hinweise

zu Punkt 1 – 10 → bleiben unverändert in Kraft

III. Begründung

Begründung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in Falkenstein:

Als Art der Nutzung ist das Gebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Als Nutzung sind Spielhallen und Dienstleistungseinrichtungen (Frisör, Büro- bzw. Lagerflächen) zulässig. Durch die Änderung der Rechtslage sind Spielhallen in Gruppen nicht mehr zulässig, so dass die weiteren Flächen nicht mehr als/für Spielhallen genutzt werden können. Eine Vermietung als Dienstleistungs-, Büro- oder Lagerfläche blieb in den letzten Jahren erfolglos.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes durch Nutzungserweiterung mit Discounter im Non-Food-Sortiment bzw. als allgemeine Verkaufsfläche kann weiterer Leerstand vermieden werden. Interessenten für diesen Standort gibt es bereits. Auch für den Markt Falkenstein wäre dies ein Zugewinn, da hierdurch der Einzelhandel reaktiviert und die Kaufkraft gestärkt werden kann.

IV. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 erlässt der Markt Falkenstein folgende

Satzung :

§ 1

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Spielothek Birnerstraße 1" in Falkenstein in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" gilt weiterhin der Lageplan des Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in der Fassung vom 14.06.2010.

§ 3

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Falkenstein, den
Markt Falkenstein

(Siegel)

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)

V. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Änderung Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am _____ den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom _____ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ bis zum _____ beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den
Markt Falkenstein

(Siegel)

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)

7. Ausfertigung

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde am _____ ausgefertigt.

Falkenstein, den
Markt Falkenstein

(Siegel)

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)

8. Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den
Markt Falkenstein

(Siegel)

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)