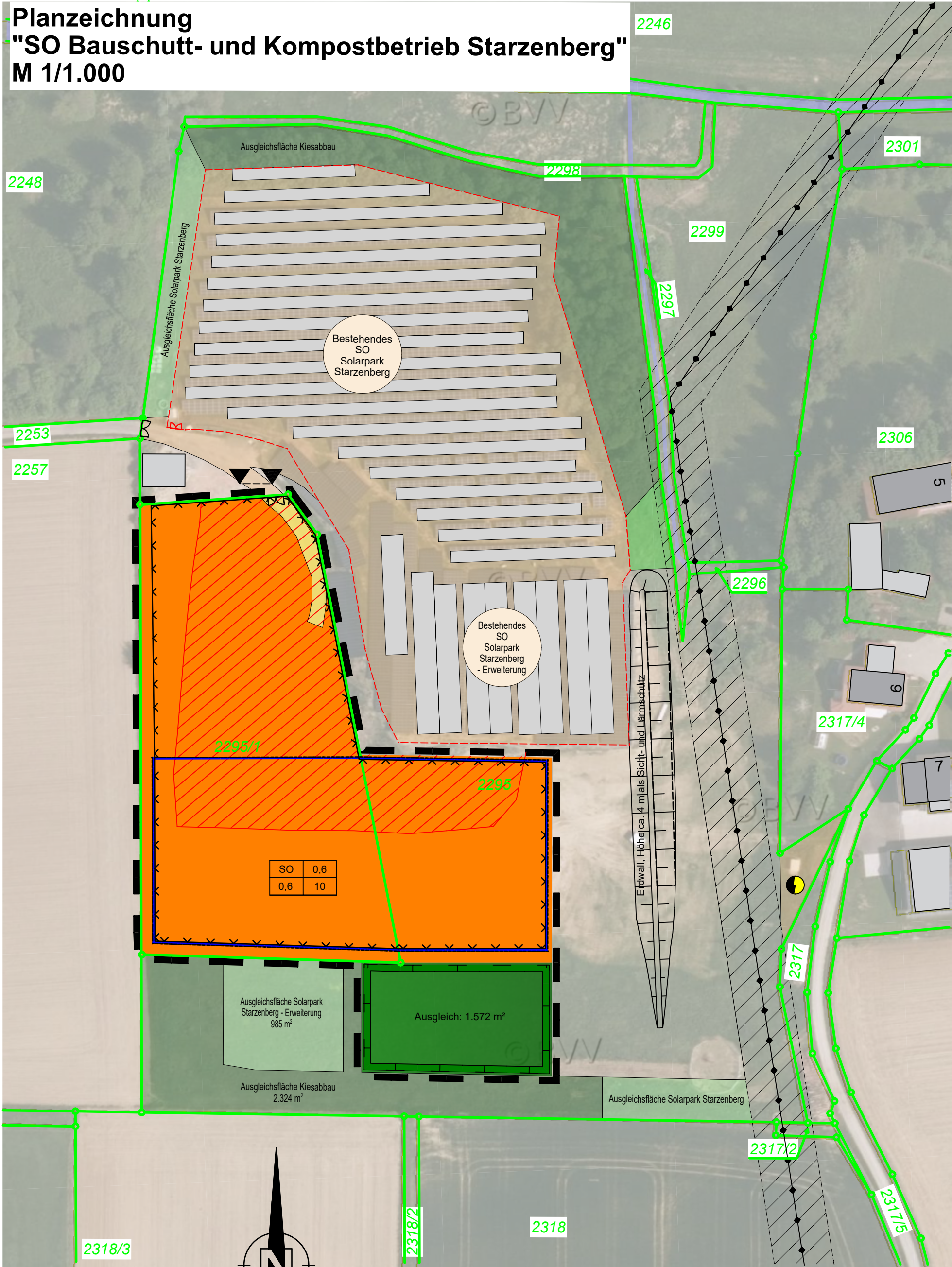
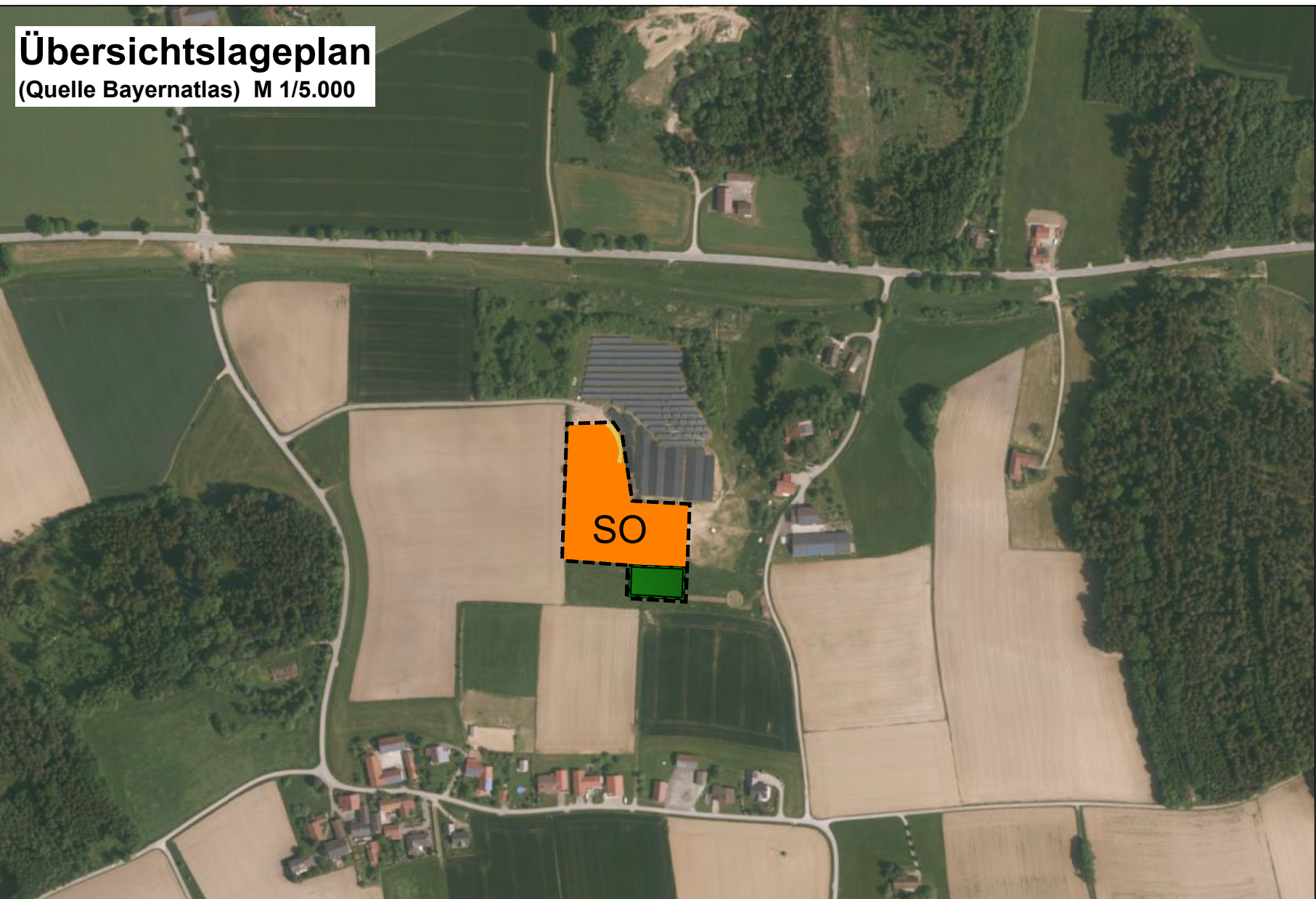




Übersichtslageplan
(Quelle Bayernatlas) M 1/5.000



A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg
----	---
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließlich § 19 BauNVO)

0,6	2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,6	2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
6 m	2.1 Höhe baulicher Anlagen (maximale Wandhöhe)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl (GRZ)
3 = Geschossflächenzahl (GFZ)
4 = maximale Wandhöhe (WH) in m
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
--	--
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	4.1. Zufahrt, bestehend
	4.2. festgesetzte Grundstückszufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
--	---
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

	6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	6.2. Einfriedung, Planung
	6.3. Schranke bzw. Toranlage, Planung

B: Textliche Festsetzungen

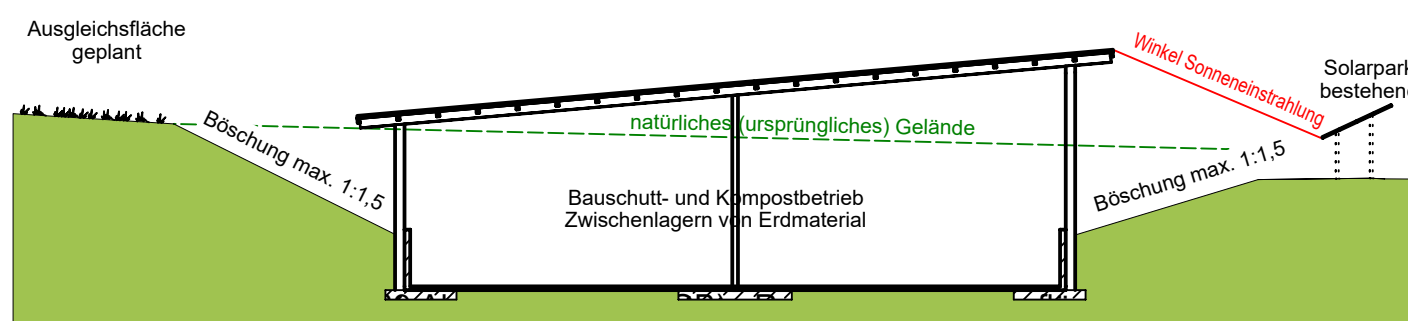
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zum Betreiben des Bauschutt- und Kompostbetriebs Starzenberg (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zum Zwischenlagern und Aufbereiten von Bauschutt und einer Kompostieranlage für Grüngut:

 - Errichten einer Überdachung
 - Erfütigen von Lager- und Rangierflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotter, Asphaltbruch)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl maximal 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl maximal 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Maximale Wandhöhe
Es gilt das Maß vom natürlichen, also ursprünglichen Gelände des Kiesabbaus bis zu, Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Maximale Wandhöhe: 6 m
 - Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften der BayBO (jeweils gültige Fassung)
- Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
Es wird die Pultdachform festgesetzt, der First verläuft entlang der längeren Gebäudeseite; Dachneigung 5° bis 10°
 - Dachdeckungen
Trapezblechdeckung grün. Zink-, Blei- und Kupferbedachungen sind nicht zulässig
 - Einfriedungen und Mauern
 - Art und Ausführung - Maschendrahtzaun/ Industriegitterzaun/ Metallzaun
Der Abstand der Einzäunung zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, damit sie keine Barriere für Kleintiere darstellt. Die maximale Zaunhöhe wird mit 2 m festgesetzt
 - Sockel - Sockel sind unzulässig
- Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt werden



Regenwasser aus Dach- und Freiflächen ist unter Beachtung der rechtlichen Grundlagen und technischen Regelwerke über Mulden/ Rigolen in den kiesigen Untergrund zu versickern

- Zufahrten, Betriebs- und Rangierflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Zufahrt
Die Betriebszufahrt ist für den dauerhaften Betrieb mit einer Asphaltschicht zu befestigen
- Rangier- und Lagerflächen
Rangier- und Lagerflächen außerhalb der Überdachung sind wasserdurchlässig als Schotterfläche oder mit einer wasser gebundenen Decke zu befestigen
- Sichtdreiecke
Sichtdreiecke (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämmen dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entastet sein
- Brandschutz, abwehrend
Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO entsprechen; alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen ist der Löschwasserbedarf im Rahmen der Brandschutz nachweise zu ermitteln. Die notwendige Menge (öffentliche Versorgung, darüber hinausgehend Zisternen, Teiche) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 ist auf dem Baugrundstück bereit zu halten

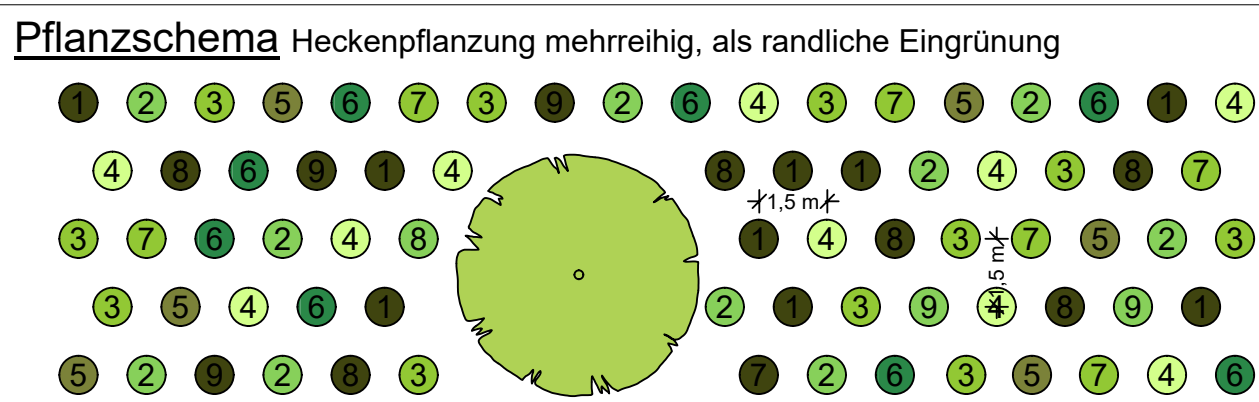
C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

(zu Ziffer 5.1 der planlichen Festsetzungen)

- Die Ausgleichsfläche ist auf dem privaten Grundstück der Gemarkung Fünfleiten in der genannten Mindestgröße anzulegen: Fl. Nr. 2295 (Teilfläche) - 1.572 m²
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche
 - Ausgangssituation
Betriebsfläche SO Bauschuttzwischenlagerung und -aufbereitung, Kiesgrube, Ackerfläche
 - Maßnahmen
Verwenden von standortgerechten autochthonen Gehölzarten, die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die freiwachsenden Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m² pro Stück festgesetzt, Bäume sind mit einem Abstand von 10 x 10m in die Heckenstruktur zu pflanzen, pro 100 m² der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm	
1 Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
2 Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
3 Hundrose	Rosa canina
4 Schlehdorn	Prunus spinosa
5 Gemeine Hasel	Corylus avellana
6 Liguster	Ligustrum vulgare
7 Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
8 Sal-Weide	Salix caprea
9 Kornelkirsche	Cornus mas

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume): Hochstamm, 3xv., Wuchshöhe 5-10 m| 21 Feldahorn | Acer campestre |
22 Heimbuche	Carpinus betulus
23 Traubenkirsche	Prunus padus
24 Wildapfel	Malus sylvestris
25 Wildbirne	Pyrus communis
26 Vogelkirsche	Prunus avium
27 Eberesche	Sorbus aucuparia



- Entwicklungsziel
Aufbau einer naturnahen artenreichen Heckenstruktur (B112 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebots für diverse Tier- und vor allem Insektenarten
- Pflege
In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzungen zu gewährleisten. Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen (über 15%) muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.
- Allgemeine Festlegungen
 - Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten
 - Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen) wie z. B. Thujen, Zypressen, Edelfichten, alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden
- Vollzug der Maßnahmen

Auf allen genannten Grün- und Heckenflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Anfallendes Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen).

Nach ihrer Herstellung ist der Vorhabensträger verpflichtet, die Grün- und Heckenflächen auf Dauer zu erhalten und die hierzu festgesetzten Pflegemaßnahmen regelmäßig auf seine Kosten durchzuführen.

Der Vorhabensträger und Grundeigentümer verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün-/Heckenflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen.

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Abgetragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandecken zwischenzulagern. Die Humusmierten sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen). Ein Lagern erfolgt nicht auf Ausgleichsflächen.
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölze
Zu Beginn der Bauarbeiten sind bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

- Schutz heimischer Insekten
Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Flächen darf nur in Sonderfällen (z. B. bei akuten Wartungsarbeiten) stattfinden. Es sind für diese Notbeleuchtung ausschließlich gerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, kurzweilig, warmweiß, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin)
- Ausgleich, dingliche Sicherung
Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche an das bayerische Landesamt für Umwelt (Ökofähigkeitskataster) zu melden. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen.
- Monitoring
Sowohl für das Anliegen als auch die Pflege der Flächen ist ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre).
- Abweichungen von den Festsetzungen
Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/ Grünflächen sind mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können.

D: Planliche Hinweise

- | | |
|------|--|
| SO | 1. Bestehendes Sonstiges Sondergebiet
Solarpark Starzenberg und Solarpark Starzenberg-Erweiterung |
| | 2. Bestehende Ausgleichsfläche für Kiesabbau |
| | 3. Bestehende Ausgleichsflächen für Solarparks Starzenberg |
| | 4. Bestehende Baum- und Strauchbepflanzung |
| | 5. Bereits ausgeglichenes Sondergebiet |
| 2345 | 6. Flurstücksgrenze im Bestand |
| | 7. Nummer des Flurstücks |
| | 8. Einfriedung im Bestand |
| | 9. Bestandsgebäude |
| | 10. Toranlage im Bestand |
| | 11. Mittelspannungsleitung oberirdisch, Bestand
Bayernwerk mit 8 m Baubeschränkungzone beidseits der Leitungssachse |
| | 12. Bestehender Graben: Rohrbach |
| | 13. Trafostation, Übergabestation - Bestand |
| | 14. Sichtschutzwall aus "SO Solarpark Starzenberg - Erweiterung" |

E: Textliche Hinweise

- Landwirtschaft im Umfeld
Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinwurf) auftreten. Dadurch bedingte mögliche Verunreinigungen der geplanten Solarmodule und der zu errichtenden Lagerhalle sind vom Betreiber zu tolerieren.
- Baumaterialien
Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...)
- Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter
Gesetze, Arbeitsblätter, technischen Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt
- Freiflächengestaltungspläne
Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabeplanungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Genehmigungsverfahren eingefordert werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen
- Denkmalschutz
Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Präambel

Die Gemeinde Falkenberg, Landkreis Rottal Inn, Regierungsbezirk Niederbayern erlässt auf Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg" ist die Planzeichnung M 1/1.000 vom __.07.2024 maßgebend. Diese ist Bestandteil der Satzung

§2 Bestandteile dieser Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg" besteht aus:
- Planzeichnung M 1/1000 mit zeichnerischem Teil, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5.000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom __.01.2026

§3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Gemeinde Falkenberg, den __. __. 2026 (S)

Anna Nagl
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg"

1. Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2020; ortsüblich bekannt gemacht am __.01.2026 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

2. Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom __.01.2026 in der Zeit vom __.01.2026 bis __.02.2026 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige und Anschreiben der Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3. Frühzeitiges Beteiligen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom __.01.2026 in der Zeit vom __.01.2026 bis __.02.2026 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

4. Öffentliches Auslegen
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom __. __. 2026 in der Zeit vom __. __. 2026 bis __. __. 2026; ortsüblich bekannt gemacht am __. __. 2026 und durch Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der VerwGem Falkenberg

5. Beteiligen der Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom __. __. 2026 in der Zeit vom __. __. 2026 bis __. __. 2026

6. Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am __. __. __. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom __. __. __. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg" wird hiermit ausgefertigt

Falkenberg, den __. __. 2026 (S)

Anna Nagl
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am __. __. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VerwGem 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 Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hingewiesen

Falkenberg, den __. __. 2026 (S)

Anna Nagl
Erste Bürgermeisterin

Diese Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt ist unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung ververvielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben. Für nachrichtlich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachten, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rückschlüsse auf die Baugrundverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden.		Vorhaben: "SO Bauschutt- und Kompostbetrieb Starzenberg"		Anlage:	
Verfahrensführerin: Gemeinde Falkenberg Landkreis Rottal Inn Regierungsbezirk Niederbayern		Plan-Nr.:			
Maßstab: 1/1000 1/5000		Planbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung		Bearbeitung: Vorentwurf	
Entwurfsverfasser: PONGRATZ INGENIEURBURO EIN NEUES PLANEN ■ GMBH & CO. KG		Fünftelener Straße 12 · D-94326 Krielen Telefon: 08727/910332 · Telefax: 08727/878 e-mail: ingenieurburo-pongratz@freenet.de Info: www.lb-pongratz.de			
Krielen, __.01.2026		entw. 07/2024 gez. 07/2024 gepr. 12/2025		A.-M. Gerhager A.-M. Gerhager J. Pongratz	