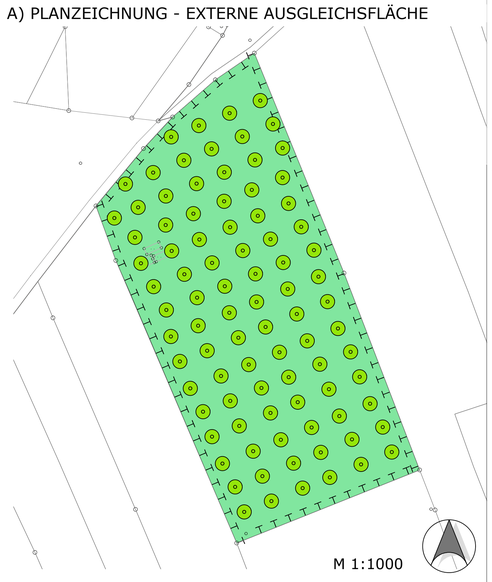
A) PLANZEICHNUNG

A) PLANZEICHNUNG - EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Stadt Vilseck erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
a) Anlagen für sportliche Zwecke,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c) Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,8 — 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt

GFZ = 1,6 — 2.2 Die maximale zulässige Geschoßflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt

II — 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt

2.4 Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 8 m

2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. +/- 0,50 m von der mittleren Straßenhöhe der Längsseite, gemessen an der Einfassung, abweichen. Bei zwei Längsseiten wird die höhere angenommen.

2.6 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

2.7 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.3 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

4.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

4.2 Nebengebäude: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Maximale Höhe auf 6,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt.

4.3 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen)

4.4 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

4.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Dachausbildung
Dachdeckung: Dächer nur in begrünter Form oder mit Photovoltaik(PV)-Anlagen belegt zulässig. Dacheindeckungen aus Metall unterhalb von PV-Anlagen sind nur in beschichteter Form zulässig. Bei Verwendung von beschichteten Metalldächern ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis der Einhaltung der DIN 55634 (E) bzw. der Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 vorzulegen.
Dachausbildung: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 15°. Dachgauben sind nur auf Bürogebäuden zulässig. Sonstige Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind nicht zulässig. Hauptfirstrichtung: Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständerung zulässig. Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der St 2166 müssen ausgeschlossen werden.

5.2 Fassaden
Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Mate-rialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.
Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holzverschalungen) oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig.
Toranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen. Darüber hinaus gilt Art. 8 BayBO.
Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude einer Parzelle haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

5.3 Fassadenbegrünung
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.
5.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Alternativ zur Werbeanbringung am Gebäude ist die Errichtung eines Werbepylons (Maximalhöhe 3 m) zulässig.
Nicht zulässig sind:
a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungs-antrags erkennbar sein.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedigungen sind sockellos mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

6.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
6.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

6.4 Mauern, Gabionenwände oder -stützmauern sind nicht zulässig.

7. Beleuchtung der Außenanlagen

7.1 Verkehrsteilnehmer der Staatsstrasse St 2166 dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden. Für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

8. Verkehrsflächen

8.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 6,50 m. Ausbau entsprechend Norm als Feuerwehrzufahrt. Die dargestellte Erschließungsstraße darf nicht mit Zaun- oder Toranlagen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum versehen werden.

9. Gestaltung des Geländes

9.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis auf Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

9.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben.
Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.
Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Böschungswurzeln Mauern müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

10. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

10.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

10.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

11. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

11.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2021 ermittelt.
Ein Teil des notwendigen Ausgleichs wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Ein weiterer Teil wird auf einer externen Fläche, Flurnummer 764, Gemarkung Schlicht mit 0,79ha erbracht.

11.2 Verwendung insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung. Für die Außen- und Straßenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringer Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

11.3 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. 1 Baum ist verbindlich zwischen Gebäude und St2166 zur Eingrünung anzuordnen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.

11.4 sonstige Grünflächen, lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, Ausbildung von einzelnen Gehölzgruppen mit je 5-10 Sträucher. Arten lt. Artenliste Bebauungsplan, ausschließlich autochtones Pflanzgut.

11.5 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.
11.6 Artenliste:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
11.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

11.8 externe Ausgleichsfläche: Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland

Im Zuge der Anlage der Ausgleichsfläche ist vor der Ansaat der Wiese zusätzlich stellenweise der Oberboden abzutragen. In den ersten Jahren nach der Ansaat ist ein Ausmagerungsmahdregime notwendig. Die Ausgleichsfläche ist mindestens zweimal im Jahr ab dem 1.6. zu mähen. Nach circa 3 Jahren, kann je nach Entwicklung der Fläche und nach Absprache mit der UNS zur normalen Pflegemahd gewechselt werden.
Pflege durch eine ein- bis zweimalige Mahd ab dem 15.6.; jährlich wechselnde Altgrasstreifen im Umfang von 15-25% der Fläche bleiben ungemäht.

11.9 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

11.10 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

11.11 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

11.12 Alle bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

11.13 Auf Grund des Umfangs der festgesetzten Grünordnerischen Vorgaben auf den Bauparzellen ist zum Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12. Oberflächenwasser

12.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

12.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zur Pufferung von abzuleitendem Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken im dargestellten
Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen.
Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Süden über einen in entsprechender Dimensionierung zu errichtenden Regenwasserkanal im vorhandenen Feldweg, Flnr. 808. Die
Einleitung in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem bzw. in den Vorfluter Schmalnohebach erfolgt im Bereich von Flnr. 940.

12.3 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

12.4 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

13. Immissionsschutz

13.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

13.2 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Bauloaustträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

13.3 Es gelten die Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm für Gewerbegebiete (tags: 65 dB(A): nachts: 50 dB(A).

13.4 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente GE „Neuhauser Steig"

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 01	10.744,5 m²	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 02	5.052,2 m²	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 03	13.567,8 m²	58 dB(A)	43 dB(A)
TF 04	6.223,4 m²	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 05	11.967,0 m²	56 dB(A)	41dB(A)
TF 06	5.214,7 m²	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 07	3.177,3 m²	66 dB(A)	51 dB(A)
TF 08	6.188,4 m²	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 09	4.977,0 m²	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 10	3.087,5 m²	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 11	2.289,1 m²	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 12	1.729,6 m²	67 dB(A)	52 dB(A)

(s. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8, Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 13 des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuhauser Steig" vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

14. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

15.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

15.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

15.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stoffliche Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichs zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- un Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtige zu lassen
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellun einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 1: BBodSchV einzuhalten.

16. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

49 — bestehende Flurstücksnummer

Höhenlinien Urgelände

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

1 / 2.515 m² — Parzellennummer mit ca. Parzellengröße

Anbauverbotszone
(entlang Kreisstraße 20m)

Sichtdreiecke, Anfahrsicht 3 m, Schenkellänge 200 m. Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind nach den Richtlinien RASt 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über Straßen-
oberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuastenn.
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2022 hat in der Zeit vom 01.04.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2022 hat mit Anschreiben vom 04.04.2022 unter Fristsetzung bis 09.05.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Vilseck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Vilseck, den .....

.....
Bürgermeister Hans-Martin Schertl (Siegel)

7. Der Bebauungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil sowie einem Geheft Begründung mit xx Seiten. Ausgefertigt:
Vilseck, den .....

.....
Bürgermeister Hans-Martin Schertl (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vilseck, den .....

.....
Bürgermeister Hans-Martin Schertl (Siegel)

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet "Neuhauser Steig"

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Sulzbach

Vorentwurf: 21.03.2022
Entwurf: 27.06.2022
Endfassung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

987_Neuhauser Steig_Entwurf.dwg