

## **Stadt Vilseck**

Marktplatz 13, 92249 Vilseck

Landkreis Amberg-Weiden

# *Bebauungs- und Grünordnungsplan* **„Vilseck -Weidenstock“**



## **2. Textlicher Teil**

Vorentwurf: 31.07.2017

Entwurf: 07.02.2018

Endfassung:

**1. BEBAUUNGSPLAN**

Plan M 1:1.000

**A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen****B) Hinweise durch Planzeichen / Empfehlungen****2. TEXTLICHER TEIL**

<b>C)</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen durch Text .....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2	Gebäudegestaltung (Hauptgebäude) .....	3
3	Stellplätze, Garagen und Nebengebäude .....	4
4	Geländegestaltung .....	5
5	Lärmschutz .....	7
6	Oberflächenwasser .....	7
7	Grünordnung .....	7
<b>D)</b>	<b>Hinweise durch Text .....</b>	<b>10</b>
1	Planungsziele .....	10
2	Verkehrerschließung .....	10
3	Brandschutz .....	10
4	Lärmschutz .....	10
5	Militärische Lärmimmissionen .....	11
6	Abwasserentsorgung .....	11
7	Wasserversorgung .....	11
8	Wasserwirtschaft .....	11
9	Gasversorgung .....	12
10	Strom-/Telekommunikationsversorgung .....	12
11	Bodendenkmalpflege .....	13
12	Abfallwirtschaft .....	13
13	Energiewirtschaft .....	13
14	Belastungen .....	13
<b>E)</b>	<b>Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>14</b>
6.1	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen .....	14
6.2	Planung .....	14
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	15
<b>F)</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>16</b>
1	Gesetzliche Grundlagen .....	16
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Flächennutzungsplan .....	17
3	Anlass der Planaufstellung .....	17
4	Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes .....	18
5	Zusammenfassung .....	19
<b>G)</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>21</b>
<b>H)</b>	<b>Impressum .....</b>	<b>21</b>

**3. UMWELTBERICHT****4. LÄRMSCHUTZGUTACHTEN**

## **C) Verbindliche Festsetzungen durch Text**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO, je Wohngebäude maximal 2 Vollgeschosse
- Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO, je Wohngebäude und je Gewerbebetrieb maximal 2 Vollgeschosse

### **2 Gebäudegestaltung (Hauptgebäude) für WA und MI**

#### Typ 1:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit DG

Dachform Satteldach

Dachneigung 38°-48°

Dachaufbauten: Schleppgauben oder stehende Gauben als Einzelgauben, mind. 1,50 m Abstand zur seitlichen Dachkante

Kniestockhöhe: max. 100 cm

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 5,40 m talseitig  
Typ 1 zwingend für Parzellen 1-15.

#### Typ 2:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 15°-22°

Dachaufbauten: keine

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 6,65 m beidseitig

#### Typ 3:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG; Hauptbaukörper > 2/3 des Gesamtbaukörpers

Dachform: Pultdach mit versetztem Pult oder dieses als Flachdach,

Dachneigung: 12-22 ° (Nebenbaukörper 0-22°)

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: Hauptbaukörper maximal 6,35 m, Nebenbaukörper maximal 3,60 m

Gebäudehöhe: Hauptbaukörper maximal 8,50 m beidseitig

#### Typ 4:

Max. 1 Vollgeschoss, EG

Dachform: Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 0-22 °

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: maximal 3,60 m  
Gebäudehöhe: maximal 6,65 m beidseitig  
Typ 5:  
Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG  
Dachform: Walm – bzw. Zeltdach  
Dachneigung: 15° -22°  
Dachaufbauten: keine  
Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 6,65 m beidseitig

#### Allgemein:

Dachüberstände: Traufseitig bis 60 cm, Ortgang bis 40 cm  
Dachdeckung: Biberschwänze bzw. Pfanne, Farbe naturrot, braun, schwarz, grau in matt oder glasiert. Dachfarben wie blau und grün sind unzulässig.  
Bei Pultdächern auch eloxierte Metaldächer und begrünte Dächer

Firstrichtung: Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen

Außenputz: Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben, Holzverkleidungen  
Nicht zulässig: Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten

Sonnenkollektoren Aufgeständerte Kollektoren sind nur zulässig, wenn die Neigung der Kollektoren der Dachneigung entspricht.

### **3 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

Grenzgaragen: Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO

Außenwand: Ausführung in Wellblech auch bei begrenzter Nutzung unzulässig

Dach: Satteldach, Dachneigung: 22°-48°  
Flachdach nur mit Begrünung, Dachneigung: 0-4° oder Pultdach mit Dachneigung: 5-12°  
Bei Parzellen 4-15: nur Satteldach zulässig

Stellplätze: mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.  
Flächen vor Garagen können eingerechnet werden.

Garagenzufahrt: Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche im Regelfall 5,00 m, jedoch mindestens 2,50 m.  
Keine Einfriedung straßenseitig zulässig.

## 4 Geländegestaltung

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes beizulegen.

Fußbodenoberkante:

- Parz. 1,2 und 3: FOK max. +0,10 m über Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage
- Aufschüttungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)
- Abgrabungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Fußbodenoberkante:

- Parz. 4-12; 25-30; 44- 46, 50, 51,58-60 :
- FOK max. +0,10 m über Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage
- Aufschüttungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)
- Abgrabungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Fußbodenoberkante:

- Parz. 22, 23 und 24:
- FOK max. +0,10 m über Fahrbahnrand Wendehammer,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage
- Aufschüttungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)
- Abgrabungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Fußbodenoberkante:

- Parz. 52,53 und 54 :
- FOK max. -0,20 m unter Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage
- Aufschüttungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)
- Abgrabungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Fußbodenoberkante:

- Parz. 55,56 und 57:
- FOK max. +0,50 m über Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage
- Aufschüttungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)
- Abgrabungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände

## Fußbodenoberkante:

-Parz. 47,48 und 49 :

FOK max. +1,00 m über Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze talseitig für Haus 8,00 m,  
für Garage 5,00 m.)

Aufschüttungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)

Abgrabungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände

## Fußbodenoberkante:

-Parz. 37-43 :

FOK mind. -0.20 m unter Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage

Aufschüttungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)

Abgrabungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände

## Fußbodenoberkante:

-Parz. 31-36 :

FOK max. +1,50 m über Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze talseitig für Haus  
10,00 m, für Garage 5,00 m)

Aufschüttungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig  
(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)

Abgrabungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände

## Fußbodenoberkante:

-Parz. 13-21 :

FOK +/- 0,00 m über Fahrbahnrand,  
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage

Aufschüttungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände,  
keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig

Abgrabungen: maximal 100 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Böschungswinkel: max. 1:1,5

Stützmauern: aus Naturstein, max. Höhe 0,8 m

Abstand: mind. 1,5 m von Grundstücksgrenze

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

## 5 Lärmschutz

### Verkehrslärm - Verkehrslärmimmissionen Schiene aus der Bahnstrecke 5060:

Die Nacht –ORW für WA Gebiete (Parzellen 13 - 21 und 31- 44) von 45 dB(A) werden bei einer Bauweise mit II Geschossen im südlichen Plangebiet in einer Entfernung von 135 m bis 240 m zu Bahn überschritten (s. Planblatt). Die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden innerhalb der Baugrenzen eingehalten (s. Schalltechnische Untersuchung). Passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der geplanten Nutzung in den genannten Bereichen mit einer Überschreitung der (ORW) der DIN 18005-1 zu empfehlen, d.h. dass bei der Planung grundsätzlich auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung für in der Nacht schützenswerte Räume geachtet wird, bzw. an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster nach Art. 45 BayBO einzubauen sind.

### Gewerbelärm in der Nachbarschaft

Die WA - Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 /2/ für Gewerbelärm von 55/40 dB(A) wird bei der Parzelle 59 als WA in ca. 40% der Fläche die WA-ORW überschritten, d.h. es dürfen im orange dargestellten Bereich (s. Planblatt) keine zum dauernden Aufenthalt von Personen (= zur Tag- und Nachtzeit schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109) errichtet werden.

Im Bezug zum MI dürfen bei Parzelle 57 im rot dargestellten Bereich (s. Planblatt) keine zum dauernden Aufenthalt von Personen (= zur Tag- und Nachtzeit schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109) errichtet werden.

## 6 Oberflächenwasser

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

Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes könnte wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine gezielte Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG). Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Wild abfließendes (nicht gezielt abgeleitetes) Wasser von Oberliegern muss geduldet werden.

## 7 Grünordnung

Oberboden: ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Versiegelung: Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist vorgeschrieben

(z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen.)  
ausgenommen sind Terrassenflächen.  
Nicht zum Befahren vorgesehene Gartenflächen sollen als Grünflächen gestaltet werden und sind gärtnerisch zu pflegen.

Einfriedungen: Höhe max. 1,20 m, als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune, Maschendrahtzäune straßenseitig jedoch nur mit mind. 1-reihiger Vorpflanzung als freiwachsende Hecke.  
Zaunsockel nur Straßenseitig zulässig bis zu einer Höhe von 10 cm, an allen anderen Grundstücksgrenzen keine Sockel zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist dort ein Abstand von mind. 10 cm für die Passage von Kleintieren einzuhalten.  
Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sichtschutzmatten an Zäunen sind ebenfalls unzulässig.

Bepflanzungen:

Ortsrandeingrünung auf Privatgrund:

Wie im Plan dargestellt ist im Bereich der Parzellen 4 bis 7 und 13 bis 15 eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen. Es ist hier eine lockere Gehölzpflanzung (Breite mindestens 3,00m) mit einzelnen Bäumen vorzusehen. Je 20 m Ortsrand/Grundstücksgrenze sind dabei mindestens 16 heimische Sträucher sowie 1 Baum einreihig zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß unten stehender Artenliste.

Sonstige private Grünflächen:

sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzen. Die unten stehende Artenliste ist hier als Vorschlagliste anzusehen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens 1 Baum davon ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.  
An den Einmündungen von Straßen und Wegen ist zur Freihaltung der Sichtdreiecke die Höhe der Bepflanzung auf maximal 1,00 m zu reduzieren.

Öffentliche Flächen: sind entsprechend der Darstellung im Planteil zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ortsrandeingrünung im Norden und Westen ist als 2-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen (s. Artenliste) zu gestalten. Je 20 m Heckenlänge ist zusätzlich mindestens 1 heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung vorzusehen.

Die Gehölzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche im Süden sind mit einer mindestens 2-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen (s. Artenliste) locker zu bepflanzen.

Bei der Auswahl der Pflanzen sowie ihres genauen Standortes ist darauf zu achten, dass die Durchwurzelung und größerer Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden wird und keine bestehenden Drainagen beeinträchtigt werden.



Ausgleichsflächen: die internen Ausgleichsflächen sind gemäß der Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht herzustellen und zu unterhalten.

Pflanzabstände: Mindestabstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern 2,50 m zu Versorgungsleitungen. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen.  
Für Grenzabstände, insbesondere auch zu landwirtschaftlichen Flächen, ist der Art. 71-79 Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), zu beachten.

#### Artenliste:

#### **Großbäume (Bäume 1. Ordnung):**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Juglans regia</i>	Walnuss

#### **Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):**

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

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 14 -16 cm Stammumfang zu pflanzen.

#### **Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere	<i>Viburnum lantana</i>	W. Schneeb.
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	<i>Viburnum opulus</i>	G. Schneeb.

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

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)

## **D) Hinweise durch Text**

### **1 Planungsziele**

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz in Vilseck, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken. Dabei sind besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländebeziehungen und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung des Baugebiets am Ortsrand bedingt eine attraktive Wohnlage und soll zugleich den Ortsrand attraktivieren.

Das Baugebiet wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, der ein Allgemeines Wohngebiet darstellt.

### **2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Hohe Straße, den Weidenstock und die neue Anbindung an die St 2120.

### **3 Brandschutz**

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die bestehende Löschwasserversorgung ist auch für die Errichtung der weiteren Bauparzellen ausreichend.

Eine ausreichende Erschließung der geplanten Grundstücke, auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über die Hohe Straße, den Weidenstock und die neue Anbindung an die St 2120 gewährleistet.

### **4 Lärmschutz**

Für den Bebauungsplan „Vilseck-Weidenstock“ wurde die schalltechnische Untersuchung 6211.0/2017 – AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 29.01.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Plangebiet wirken durch die Bahnstrecke Neukirchen – Weiden Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Verkehrslärm-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 in der Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Auf eine aktive Schallschutzmaßnahme im Bereich der Bahnlinie wird aufgrund des Verhältnisses von Kostenaufwand zu angestrebtem Schutzzweck verzichtet.

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen in den entsprechenden Bereichen (s. C) Verbindliche Festsetzungen durch Text, Punkt 5), keine Bedenken aus schallschutztechnischer Sicht hinsichtlich des Bebauungsplanes „Vilseck- Weidenstock“ bestehen.

## **5 Militärische Lärmimmissionen**

Durch den im Norden an das Stadtgebiet angrenzenden Truppenübungsplatz können Beeinträchtigungen (Schießlärm usw.) auf das Baugebiet einwirken. Die Stadt Vilseck macht die künftigen Erwerber ausdrücklich darauf aufmerksam, dass dadurch keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt, dem Bund oder den betreffenden Verursachern herzuleiten sind.

## **6 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung findet über das öffentliche Kanalsystem statt. Dafür wird das Wohngebiet an die bestehende Abwasserleitung angeschlossen.

Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems ist im Rahmen der Ausführungsplanung/ Entwässerungsplanung durch hydraulische Berechnung zu belegen.

## **7 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird durch die Wasserversorgung der Stadt Vilseck mit Wasser versorgt.

Hinsichtlich des notwendigen Betriebsdruckes wird auf § 4.3 bzw. 4.4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) hingewiesen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## **8 Wasserwirtschaft**

Aufgrund der Höhen- und Untergrundverhältnisse können zeitweise und örtlich auftretende Hang- und Schichtenwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, die Bauvorhaben vor Hang- und Schichtenwasser zu schützen.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden. Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze darf abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Veränderungen des in natürlicher Weise abfließenden Oberflächenwassers dürfen zu keiner Beeinträchtigung Dritter führen. Es wird auf die Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) vom 01.10.2008 verwiesen. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW – veröffentlicht im AIIIMBI NR. 1/2009) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser.

Empfehlung Regenwasserbehandlung:

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden.

Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen.

## **9 Gasversorgung**

Eine Versorgung der Bauparzellen mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

## **10 Strom-/Telekommunikationsversorgung**

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Bayernwerk AG bzw. Telekom.

Erforderliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauwerber als Verursacher übernommen werden.

Zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sei an dieser Stelle hingewiesen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

## 11 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 DschG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

## 12 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach sichergestellt.

## 13 Energiewirtschaft

Für die Beheizung der Gebäude, die Warmwasserbereitung sowie die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, erneuerbare Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmeabgewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung u.a.

## 14 Belastungen

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet an. Diese müssen durch die geplante Maßnahme keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die Landwirtschaft entstehen innerhalb bestimmter Zeiten kurzfristige Belastungen durch übliche landwirtschaftliche Arbeiten, welche sich auf die angrenzenden Baugrundstücke auswirken können. Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde bei Bauanträgen darauf aufmerksam gemacht, dass hieraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. dem Verursacher geltend gemacht werden können.

Zu möglichen weiteren Belastungen des Baugebietes s. a. Umweltbericht.

## **E) Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen**

siehe Umweltbericht

### **2 Planung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Baugebietes und besonders der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie führen zu einer angemessenen Durchgrünung, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhaltung des natürlichen Landschaftsreliefs.

Des Weiteren beinhalten sie die Vorgabe einer Ortsrandeingrünung auf öffentlichem und privatem Grund, eines internen Grünstreifens, und die Anlage einer großen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatzflächen als Übergang in die Landschaft im Süden.

Aufgrund der vorgesehenen, geringen Bebauung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, den dazugehörigen Privatgärten sowie der Gehölzpflanzungen am Ortsrand, sind ein geringer Versiegelungsgrad und die Durchgrünung/ Ortsrandeingrünung des Baugebietes sichergestellt.

#### **Empfehlung naturnahe Gartengestaltung, Fassadenbegrünungen:**

Auf den Baugrundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege betrieben werden, wie es beispielsweise durch die Ansaat einer (Wildblumen-) Wiese anstelle des Rasenmäher-Rasens, aber auch durch das Belassen von Wildkrautecken im Garten möglich ist. Die für das Befahren vorgesehenen Bereiche sollen als Rasen- oder Wiesenflächen gestaltet oder mit Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden. Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.

Bei den zur Eingrünung der Spielplätze vorgesehenen Bereichen wird die Pflanzung von heimischen Laubbäumen (als Hochstämme) in die Heckenstrukturen empfohlen.

Organische Abfälle: Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich erwünscht.

Pflege und Instandhaltung: Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischen Düngemitteln zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Umwelt- und Ressourcenschutz: Es sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für die Toilettenspülung und die Waschmaschine, hingewiesen (Zisternen).

### **3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht abgearbeitet.

Der im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsbedarf von ca. 1,67 ha wird einerseits durch interne Ausgleichsflächen im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich des Baugebietes und andererseits durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Vilseck gedeckt. Es wird das Grundstück Fl. Nr. 345/5, Gemarkung Gressenwöhr mit einer verfügbaren Fläche von 10.641 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Die Ausgleichsflächen sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern zu melden.

Bei der Errichtung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen auf den Bauparzellen sind die gesetzlichen Vorgaben für Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

## **F) Begründung**

### **1 Gesetzliche Grundlagen**

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. d. Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 04.05.2017
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993
PlanZV 90	Planzeichenverordnung i. d. F. d. Bek. vom 01.04.1991 zuletzt geändert 22.07.2011
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. Bek. v. 29.07.2009 zuletzt geändert 21.01.2013
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. d. Bek. vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d. F. d. Bek. v. 14.08.2007, i. d. Fassung 11.12.2012
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 23.02.2011,



## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen, Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA), sowie als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

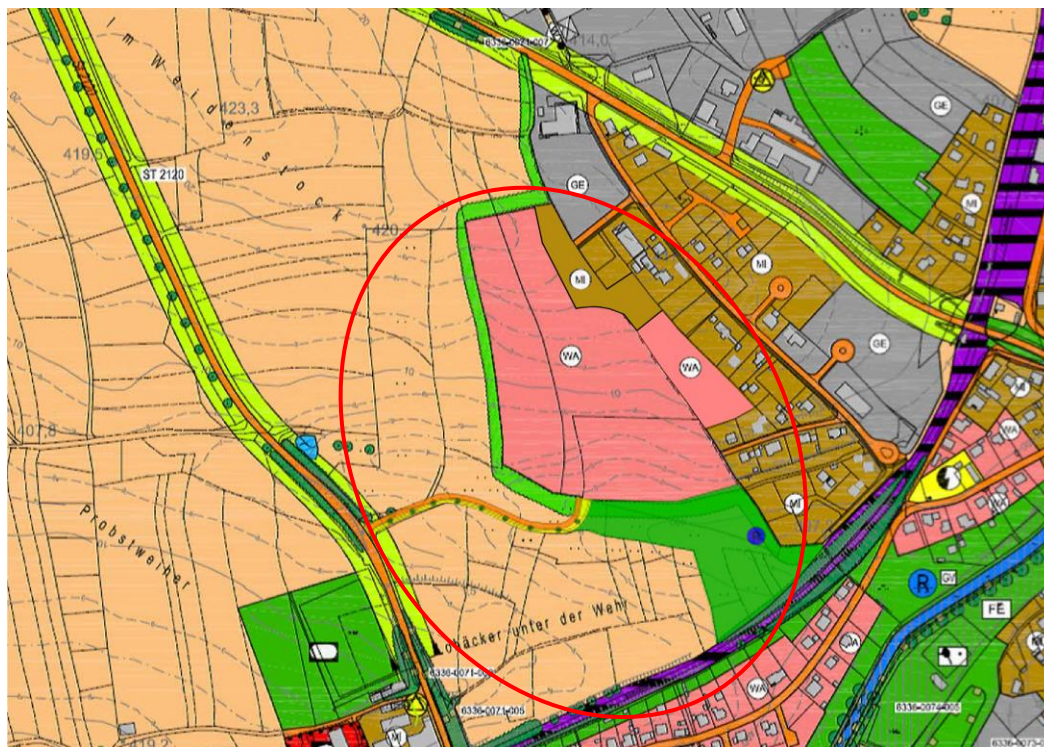


Abbildung 1:  
Ausschnitt  
Flächennutzungs- und  
Landschaftsplan Vilseck

Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (qualifizierter Bebauungsplan) erforderlich. Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.).

Teil dieses Bauleitplanes ist der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 3 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Vilseck hat in der Sitzung am 20. 02.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Weidenstock“ beschlossen.

Begründet wird das Vorhaben durch den Bedarf an neuen Bauparzellen, da im Hauptort der Stadt Vilseck bei bestehender starker Nachfrage keine frei verfügbaren Bauplätze mehr vorhanden sind.

## 4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

Gemeinde: Stadt Vilseck  
Landkreis: Amberg-Sulzbach  
Regierungsbezirk: Oberpfalz  
Region: Region 6 – Oberpfalz-Nord

Das ca. 7,83 ha große Baugebiet liegt im Westen von Vilseck im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan jedoch bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben dem Mischgebiet im Osten, Äcker. Erschlossen werden die Grundstücke über die Hohe Straße, den Weidenstock und die neue Anbindung an die St 2120.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:

Gemarkung Schlicht: 660, 663 (TF), 665, 667 (TF), 669, 669/1, 669/2 (TF), 626, 629/2 und 630/2

Gemarkung Vilseck: 693

### Ausgleichsflächen

Siehe Umweltbericht

## 5 Zusammenfassung

Mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ wurde vom Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Weidenstock“ beschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO)) entsprechend der Darstellung des FNP ausgewiesen.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und die nicht ausreichende Verfügbarkeit vorhandener Bauparzellen veranlasste die Stadt Vilseck, die Baulandausweisung durchzuführen.

### Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich	ca.	7,83 ha
Neue Bauparzellen		WA: 55 Stk. MI: 5 Stk.
Grundstücksfläche neu	ca.	WA: 41.872 m <sup>2</sup> MI: 4.683 m <sup>2</sup> <u>Gesamt: 46.555 m<sup>2</sup></u>
Ausgleichsfläche:		s. Umweltbericht

Die Erschließung erfolgt über die Hohe Straße, den Weidenstock und die neue Anbindung an die St 2120. Die Durchgrünung des Baugebietes wird mittels umfangreicher Strauch- und Baumpflanzungen auf den Grundstücken umgesetzt. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt.

**G) Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 20.02.2017.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.02.2017.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 31.07.2017;  
Abgabefrist: 28.08.2017.
4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 15.02.2018.
5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates  
am 14.02.2018.
6. Einmonatig öffentliche Auslegung vom 15.02.2018 bis \_\_\_\_\_ ,  
ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_.
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_;  
Abgabefrist: \_\_\_\_\_.
8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen  
sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des  
Stadtrates am \_\_\_\_\_.
9. Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am \_\_\_\_\_.
10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungs- und  
Grünordnungsplan „Weidenstock“ mit amtlicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_,  
Inkrafttreten am \_\_\_\_\_.

Vilseck, 07.02.2018

---

Hans-Martin Schertl  
Bürgermeister

Für die Planung:  
Amberg, 07.02.2018

Sulzbach-Rosenberg, 07.02.2018

---

Wolfgang Brummer  
Architekten Brummer und Retzer GmbH

---

Manfred Neidl  
Landschaftsarchitekt

## **H) Impressum**

Verfasser  
Bebauungsplan/Grünordnung

Architekten Brummer und Retzer GmbH  
Ludwigstraße 11  
92224 Amberg  
Tel: 09621 / 4909-0  
Fax: 09621/4909-20  
[arch@arch-br.de](mailto:arch@arch-br.de)  
[www.arch-br.de](http://www.arch-br.de)

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
Tel.: 09661 / 10 47 – 0  
Fax: 09661 / 10 47 – 8  
[info@Neidl.de](mailto:info@Neidl.de)  
[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

Auftraggeber:

Stadt Vilseck  
Marktplatz 13  
92249 Vilseck  
Tel.: 09662/ 99-0  
Fax: 09662/ 99-19  
[poststelle@vilseck.de](mailto:poststelle@vilseck.de)  
[www.vilseck.de](http://www.vilseck.de)