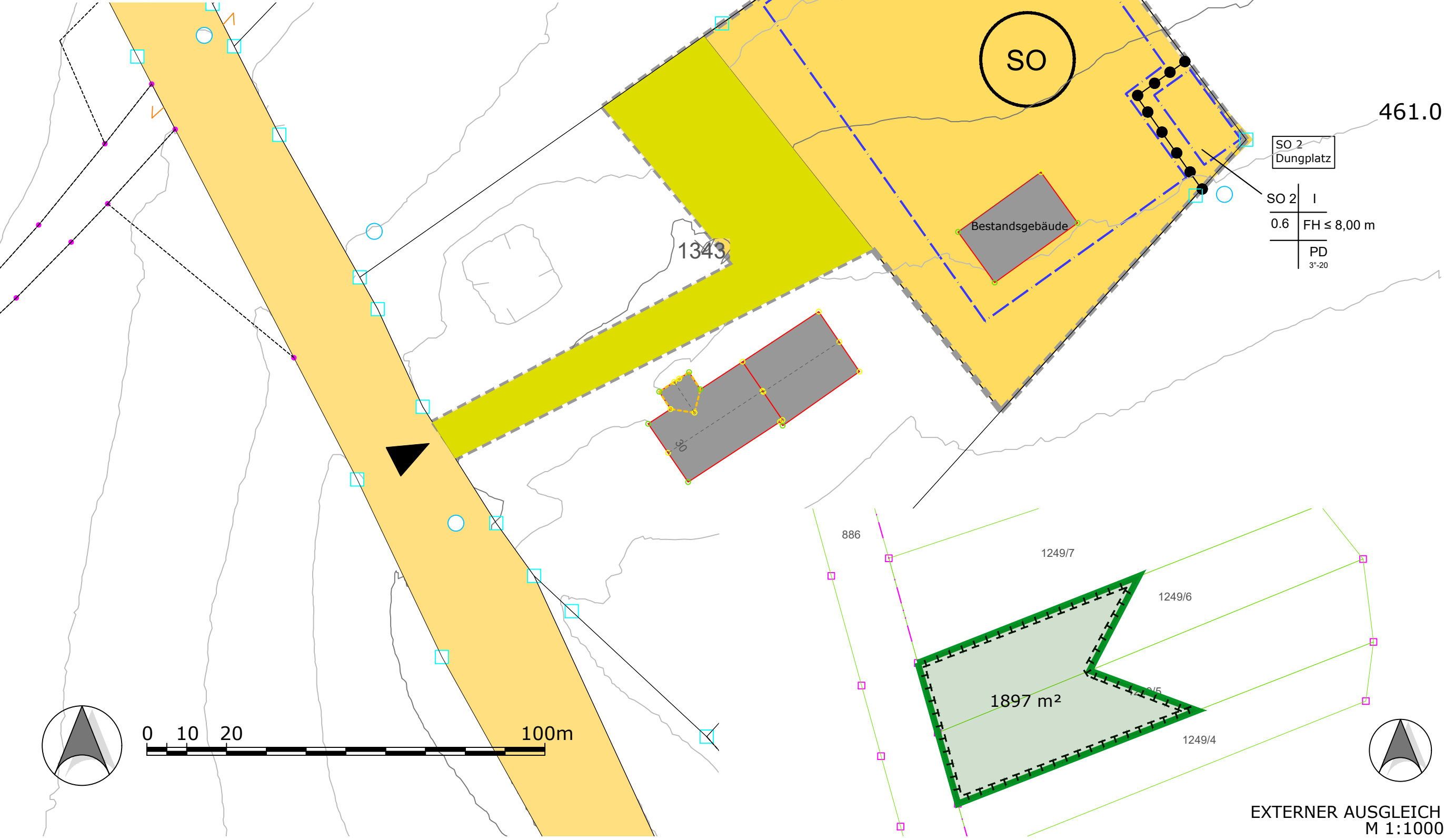


Vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan
'SO Reithalle Lohhof'

Sondergebiet 'Freizeit und Erholung'

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Vilseck erlässt gemäß § 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 (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



B Festsetzungen

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Reitsport festgesetzt. Es dürfen maximal 19 Pferde inkl. deren Nachwuchs untergebracht werden. Im Sondergebiet sind nur Gebäude, bauliche Anlagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung und der Pflege von Pferden, dem Reitsport, sowie deren vorübergehenden Aufenthalt von Reitern dienen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3.3 Maximal zulässig Zahl der Geschosse

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

5. Baugestaltung

5.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit 560 m ü. NN festgesetzt. Eine Höhendifferenz bis 1,50 m ist zulässig.

5.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20°
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°

5.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung:

- 8,00 m

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

5.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazith zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.

5.5 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.

5.6 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

5.7 Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

5.8 Fassadenbegrünung
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung als Vermeidungsmaßnahme und Einbindung in die Landschaft anzubringen. An der Nord-West Fassade ist es verpflichtend. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

6.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

7. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

7.1 Verkehrsteilnehmer der Gemeindestraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

8. Verkehrsflächen

8.1 Privatstraße

8.2 Einfahrt

8.3 Straßenverkehrsflächen

9. Oberflächenwasser

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

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

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.

Wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereiches erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

10.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

11. Einfriedung

11.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. An Sichtdreiecken nach RSA und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80m betragen.

11.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Unterhalb der Zaunkante muss mindestens 15 cm Abstand zur Geländeoberfläche verbleiben. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) nicht zulässig.

Bei Doppelstabgitterzäunen sind Sichtschutzstreifen aus Kunststoff unzulässig.

12. Grünordnung

12.1 externe Ausgleichsfläche
Anlage einer artenreichen seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G222)

12.3 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. Mahd mit Abtransport des Mahdgutes auf der gesamten Fläche (2-3 mal im Jahr; hierbei muss der 15.6. als Mahdzeitpunkt nicht unbedingt eingehalten werden. Im Zeitraum von circa 3 Jahre. Nach dieser Entwicklungspflege kann zur normalen Pflege übergegangen werden. Diese sollte als 1-2 malige Mahd ab dem 15.6. erfolgen.

12.4 Einsatz von Dünger und Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

12.5 Zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu berücksichtigen.

13. Immissionsschutz

13.1 Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Gemeindestraße entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

13.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

14. Grundwasser- und Bodenschutz

14.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

14.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung, und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

15. Artenschutz

15.1 Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beginnen.

C Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

Fassadenbegrünung:
Fassadenberünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.

1. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

2. Bodendenkmäler

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 den 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.

3. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten und ein zuhalten.

4. Emissionen

Belästigungen und Beeinträchtigungen aufgrund des im Umgriff befindlichen Südlagers Vilseck des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr sind entschädigungslos zu dulden."

5. Bodenentwässerungseinrichtungen

Bodenentwässerungseinrichtungen sind derzeit im Planungsgebiet nicht bekannt, sollten im Zuge der Baumaßnahmen Drainagen aufgefunden werden, müssen diese umgelegt oder wiederhergestellt werden.

6. Wirtschaftswege

Die Zufahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sollten für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Vilseck, den

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl
7. Ausgefertigt

Vilseck, den

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes 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

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"SO Reithalle Lohhof"

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Sulzbach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



Vorentwurf: 20.11.2023

Entwurf: 18.03.2024

Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9651/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

