

Änderungen gegen dem Vorentwurfstand von 23.06.2020 sind farbig markiert.

B) Verbindliche Festsetzungen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

MI Das Baugebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,6 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt

GFZ = 1,2 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird mit 1,2 in offener Bauweise festgesetzt

II 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Baugrenzen, Abstandsflächen

3.1 Baugrenze

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO

3.4 Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: 'Arte des Baugebiets' and 'Zahl der Vollgeschosse'. It includes sub-tables for 'Grundflächenzahl' and 'Geschosflächenzahl' with 'Bauweise' and 'max. Höhe von FOK'.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

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

4.2 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

4.3 Dach: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.

4.4 Lage: Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

4.6 Garagenzufahrt: Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche im Regelfall 5,00 m, keine Einfriedung straßenseitig zulässig.

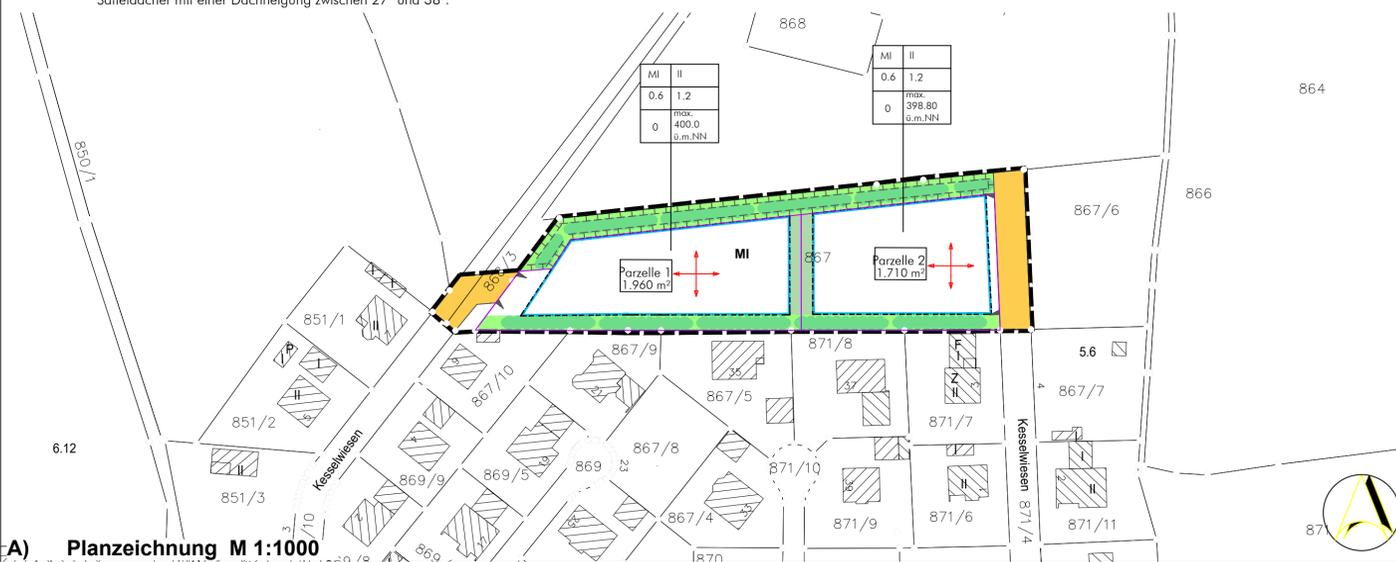
4.7 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Dach

Firststrichung: Die Firststrichung ist wählbar.

Dachart: Zulässig sind Flach- und Pultdächer, Dachneigung von 0° bis max. 8° oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 27° und 38°.



Dachdeckung: Eindeckung mit Dachziegeln, Farbe grau- schwarz, naturrot bis beigebrun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind nur in beschichteter Form zulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ausdrücklich erwünscht.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bis max. 1/3 der Dachfläche zulässig. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind von jeglichen Aufbauten freizuhalten.

Dachüberstand: Dachüberstände sind bei Flachdächer unzulässig. Die Dachüberstände dürfen bei Pultdächern an den Traufen max. 30 cm nicht überschreiten. Dachüberstände dürfen bei Satteldächern an den Traufen max. 50 cm am Ortgang max. 25 cm nicht überschreiten.

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 Aufständertung und nur parallel zur Dach- bzw. Wandhaut zulässig.

5.2 Höhenlage

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) sind laut Nutzungsschablone auszuführen.

5.3 Gebäudehöhen: Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden darf ab FOK 7 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt die Differenz zwischen der Höhe der FOK und dem (gedachten) Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe bei Satteldächern darf entsprechend nicht mehr als 9 m betragen.

5.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe des Hauptgebäudes sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 5 m² betragen. Zusätzlich zur Werbeanbringung am Gebäude ist die Errichtung eines Werbepylons sowie von maximal 2 Fahnenmasten, jeweils mit einer Maximalhöhe von 5 m, zulässig. Elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Einfahrtsbereich

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

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

7.2 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.

7.3 Die Sicherheitsabstände zur vorhandenen Freileitung sind entsprechend der Vorgaben des Leitungsträgers einzuhalten.

7.4 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 Auforstungen.

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

8.1 Ortsrandeingrünung (Entlang der Grundstücksgrenzen zu Wohnhäusern (südliche Grenze)) muss durch Pflanzung einer heimischen Wildgehölzhecke, 2 -reihig Heckenlänge erfolgen.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich: Durch die vorliegende Planung eines Baugebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die genaue Ermittlung ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Die dort beschriebenen Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen. (s.Umweltbericht)

8.3 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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").

9. Einfriedungen

9.1 Als Einfriedung zum Straßenrand sind senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,60 m erlaubt. Grelle Farben bei Holzzäunen sind nicht zulässig. Entlang der Verkehrsflächen bei den Maschendrahtzäunen ist eine mindestens 1- reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke vorzusehen.

9.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

11. Oberflächenwasser

11.1 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit 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.

11.2 Etwaige Schadenersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden. Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze darf abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. (§37 WHG)

11.3 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 Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

11.4 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.

12. 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

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Parzellengröße mit ca. Grundstücksgröße

Hinweise durch Text

1. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. §12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN - Standort Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

2. Die im Norden angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nach der guten landwirtschaftlichen Praxis (gLP) können Immissionen entstehen, die von den jeweiligen Besitzern, und/oder Pächtern und Mietern hinzunehmen sind, ohne dass daraus Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

3. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich gemäß Art.1 BayBodSchG das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Amberg-Weilburg zu informieren

4. Durch die Stadt Vilseck wurden folgende Straßenbezeichnung und Hausnummern festgelegt: die Parzelle 1 erhält die Anschrift „Kesselweg 8“ und die Parzelle 2 „Kesselwiesen 5“.

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 ortsfühlig 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 Stadtrat 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 ortsfühlig bekannt gemacht. Der 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

1. Bürgermeister Hans Martin Schertl

Stadt Vilseck

Marktplatz 13, 92249 Vilseck
Landkreis Amberg-Weilburg

Bebauungsplan Kesselwiesen 2. Erweiterung



Vorentwurf: 23.06.2020
Entwurf: 21.09.2020
Endfassung: