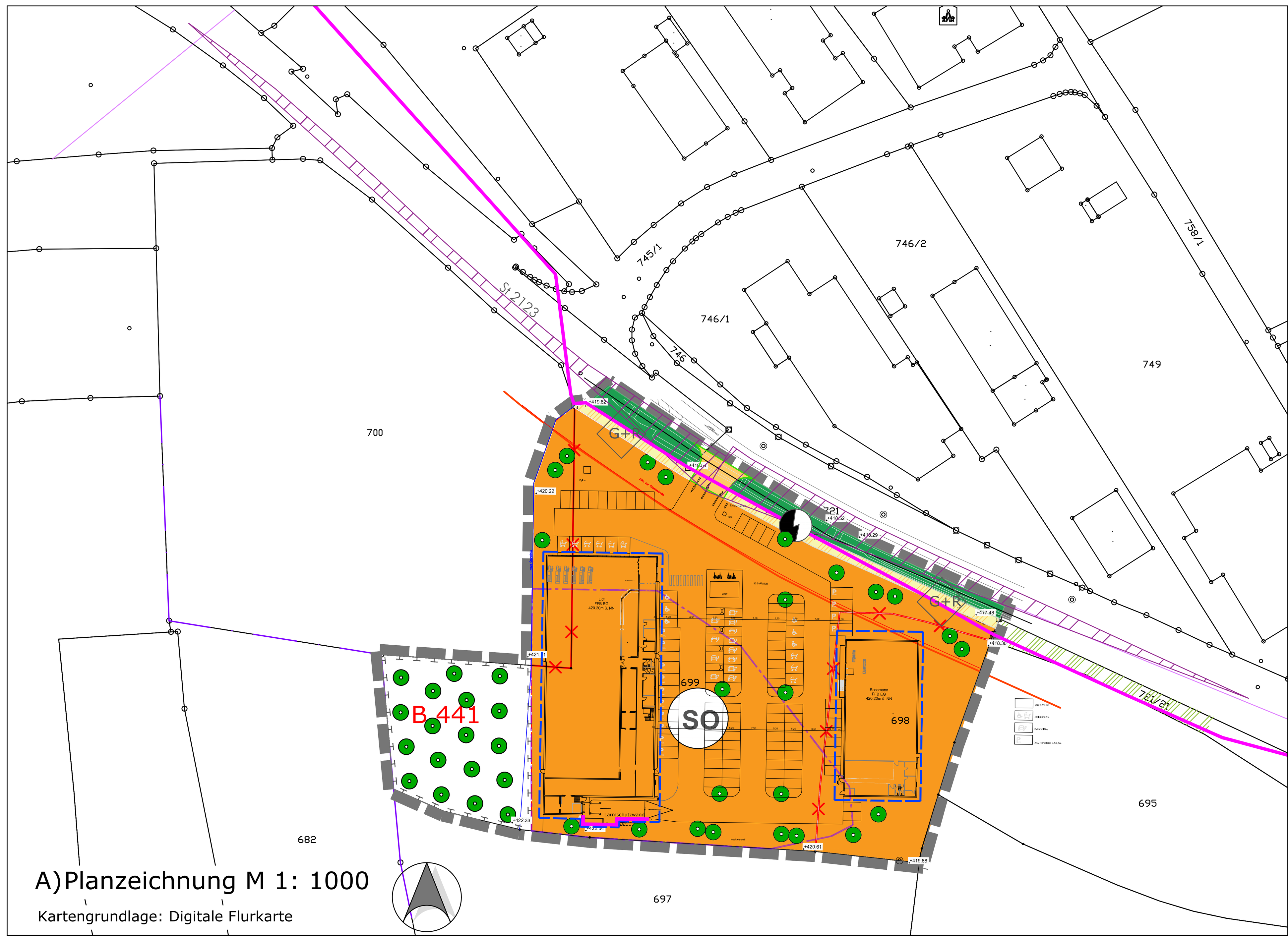

A) Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

SO — 2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelmarkt, Drogerie und Bäcker gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.2 Als Obergrenze für die neu entstehenden Verkaufsflächen werden für den räumlichen Geltungsbereich die nach LEP durch die Regierung der Oberpfalz festgelegten zulässigen Obergrenzen wie folgt festgesetzt:

Einzelhandel: 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF)
Drogerie: 800 m² Verkaufsfläche (VKF)

Eine Agglomeration von mehr als drei Einzelhandelsbetrieben im räumlichen funktionalen Zusammenhang ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,19 BauNVO)

GRZ = 0,8 — 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.

GOK = 8.50 — 3.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen (außgenommen Werbepylon und Fahnenmasten) im Sondergebiet ist die maximal zulässige Gebäuderoberkante GOK. Die zulässige Gebäudeoberkante GOK wird als Höchstmaß mit 8.50 m festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angaben der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Ergeschossfußboden (OK FFB EG).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (teschniche Aufbauten etc.) auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1.0 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig:

a — abweichende Bauweise

4.2 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBo

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4,Nr. 22 BauGB)

5.1 Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

G+R — 6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh-/ Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

7.1 Anlagen und Einrichtungen für Elektriziät: Trafo

7.2 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen allgemein zulässig. Es sind mindestens 150 kWp zu erzeugen um den eigenen Energiebedarf abzudecken.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

8.1 Beleuchtung:

Die Parkplatzbeleuchtung ist in Nachzeiten von 22:00 - 6 :00 Uhr auszuschalten.

Zur Außenbeleuchtung (Freianlagen, Fassaden Werbeanlagen, Parkplatz etc.) sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweiß LED - Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig, die zusätzlich nach oben abgeschirmt sein müssen.

8.2 Lärmschutz:

Eine Nachtanlieferung zu dem LIDL-Verbrauchermarkt ist mit Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von OK 3,50 m über FOK Laderampe Lidl möglich.

9. Abwasserentsorgung einschließlich Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

9.1 Abwasserentsorgung

Abwasser darf nur gedrosselt mit höchstens 5 l/s in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

9.2 Versickerung
Regenwasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern oder entsprechend zurückzuhalten.

2.2 Externe Ausgleichsfläche
M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBo

1. Stellplätze — Mindestens 1 Stellplatz pro 40 m² NF(V) (Verkaufsnutzfläche). (Vgl. GaStellV)

2. Befestigte Flächen — Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur gut wasserdurchlässige Materialien zu verwenden,
- wie Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%,
- wasser- und luftdurchlässiger Betonstein,
- Rasengittersteine,Rasenschotter oder wassergebundene Wegedecken.

3. Einfriedungen — Als Einfriedung sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,60 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.
Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Die Unterkante des Zaunes muss 10 cm über OK Gelände liegen. Sockel sind nicht zulässig.

4. Abgrabung und Aufschüttung — Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und Abgrabungen max. bis zu einer Höhe von 0,80 m bzw. Aufschüttungen max. bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten, Lieferrampen und Kanalanlagen.
In Teilbereichen ist eine Abgrabung von bis zu 2,00 m zulässig.

5. Werbeanlagen — Die Höhe der Werbe-/Hinweisschilder oder - tafeln darf 7,50 m über Gelände Bestand nicht überschreiten.
Blinkende oder Drehende Schilder und Tafeln sind nicht zulässig.
Es ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 14 m über Gelände Planung zulässig.
Es sind höchstens 3 Fahnenmast mit einer Höhe bis 6 m über Gelände Planung zulässig.

D) Festsetzung zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

1. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung.
Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl entspricht 1 Baum pro 5 Stellplätze. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
Mindestqualität: H 2xv STU 12-14
Pflanzenauswahl lt. Artenliste: Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Sulzbach (Anhang)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Interne Ausgleichsfläche:

Entwicklungsziel: Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Die Fläche ist zunächst auszumagern, dies sollte durch eine mehrschürige Mahd ohne Düngung über zwei bis drei Jahre erfolgen. Die Fläche ist danach entsprechend mit autochthonen artenreichem Saatgut oder einer Mahdgutübertragung anzureichern. In Absprache mit der UNB soll dann auf eine zweischürige Mahd mit Erstmahd ab dem 15.06. umgestellt werden. Abweichungen sind nur in Rücksprache mit der UNB zulässig.

2.2 Externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1208/6, Gemarkung Schlicht)
Entwicklungsziel: Feldgehölze mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung

2.3 Es ist ausschließlich die Pflanzung bzw. Aussaat von heimischen, standortgerechten Arten bzw. Sorten zulässig.

3. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

3.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind allgemein mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
Die Flächen sind naturnah mit einer Blühmischung zu gestalten, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

E) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

954 — bestehende Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Anbaubeschränkung gem. Art 23 und 24 BayStrWG

Grundstücksgrenze aufzuheben

Bestehendes Telekommunikationskabel

Biotop Nr. 6336-0071-007
„Hecken nördlich und nordwestlich von Schlicht"
nachrichtliche Übernahme der Bayerischen Biotopkartierung

Militär — Der Truppenübungsplatz Südlager Vilseck befindet sich ca. 1.5 km entfernt. Belästigungen sind entschädigungslos zu dulden.

Landwirtschaft — Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emmissionen müssen geduldet werden.

Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände — 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. vgl. auch Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen — Ausg. 1989

Denkmalpflege — 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)
LRA Amberg-sulzbach Frau Fischer und/ oder zuständigen Kreisheimatpfleger Hr. Rupp)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsfläche ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

Relikte — Sollte bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Grundwasser — Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. 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.

Oberflächenwasser, Versickerung — 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 Zistern empfohlen. Die Nutzung ist in erster linie als Brauch- bzw. Grauwasser in den Grünflächen vorzusehen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der " Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FreiV vom 01.10.2008) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in das Grundwasser einzuleiten.

Tiefgaragenzufahrten oder Lieferampen sind so zu gestalten, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA - A -138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Schutz des Oberbodens — Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen,fachgerecht zwischen zu lagern, 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")

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Altlasten — Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Geogefahren — Die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume kann nicht ausgeschlossen werden.

AG BGB — Der Grenzabstand für Pflanzungen nach den Art. 47 und Art. 48 AG BGB ist einzuhalten.

Artenliste — Pflanzenliste für LK Amberg - Sulzbach
(siehe Begründung)

Sichtdreieck gem. RASt (Schenkellänge 200 m Richtung ST2120, 170 m Richtung Ortsmitte, 10 m entlang der Erschließungsstraße).
Diese Sichfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Artenschutz — Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten.

F) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 25.10.2022 bis 25.11.2022 stattgefunden.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 25.10.2022 bis 25.11.2022 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 23.06.2023 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 23.06.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Beteiligung der Behörden
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ___________ beteiligt.

7. Öffentliche Auslegung
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ____________ öffentlich ausgelegt.

8. Satzungsbeschluss
Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____________ den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____________ als Satzung beschlossen.

Vilseck, den ____________

(Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

9. Ausfertigung
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit ___ Seiten. Ausgefertigt:

Vilseck, den ____________

(Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

10. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit intergriertem Grünordnungsplan wurde am ___________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilseck, den ____________

(Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den ____________

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGNER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**Neuaufstellung des vBP
"An der hohen Straße"**

im Parallelverfahren

Stadt Vilseck
Marktplatz 13, 92249 Vilseck
Landkreis Amberg - Sulzbach

Vorentwurf: 17.10.2022
Entwurf: 20.03.2023
Geänderter Entwurf: 17.10.2023
Endfassung:

.... // 1098

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

Datei: G:\1098 B-Plan Lidl + Drogerie Vilseck\Bauleitplanung\Pläne\Work\2 Entwurf 2\1098 E BP An der hohen Straße-Änderungen.dwg