



A) Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Lagerplatz für Baumaterialien (Holz, Humus, Sand, Schotter und unbelastetes Erdreich) und zur Erzeugung von Hackschnitzeln
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,60

3.2 Maximal zulässig Zahl der Vollgeschosse
4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

4.2 nur offene Bauweise zulässig
5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
6. Baugestaltung

6.1 Die Roh-Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird festgelegt mit max. (jeweils müNN): 478,00 m üNN

6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:

 - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 24°
 - Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°
 - Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 3°

6.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung: 8m

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

6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form und/oder die Belegung mit Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht.
7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.

7.2 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

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

8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

8.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 19:30 Uhr und 6:30 Uhr nicht beleuchtet werden.
9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

9.1 Die regelmäßige Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen ist ausschließlich in der Zeit zwischen 6:30 Uhr und 19:30 Uhr zulässig.

9.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

10. Verkehrsflächen

10.1 private Erschließungsstraße, keine öffentliche Widmung, keine Freigabe für öffentlichen Verkehr. Die Art des Ausbaus muss die Zufahrt für Rettungskräfte ermöglichen.
11. Grünordnung, Natur und Landschaft

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen intern:

 - Optimierung Lebensraum für die Gelbbauchunke
 - Zielzustand: S123 Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah

Ausgleichsfläche extern (TF 2029, Gemarkung Sigl):

 - Zielzustand: B112 Mesophiles Gebüsch

Die Maßnahmen werden nach Vorliegen der saP entsprechend den Erfordernissen angepasst.

11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, standortgerechter Laubmischwald
12. Flächen für Auffüllungen

12.1 Sicherung der Abbruchkante punktuell in Teilbereichen, durch Anfüllung, Steigungsverhältnis 1:1 in Abstimmung mit den Fachstellen am LRA im Rahmen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Die Maßnahmen werden nach Vorliegen konkreter Anforderungen ggf. angepasst.
13. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

13.1 Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen).

13.2 Die Entwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahren oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen. Ggf. kann auch ein Wasserrechtsverfahren notwendig sein. Die Entwässerung ist durch den jeweiligen Bauwerber sicherzustellen und wird nicht durch die Kommune gewährleistet.

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

13.4 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

13.5 Für den Geltungsbereich ist kein Anschluss an Anlagen der zentralen Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die Bauwerber sind für die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer verantwortlich.
14. Immissionsschutz

14.1 Immissionen aus angrenzenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen

Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von forst- und 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.

14.2 Durch die aktuell in Aufstellung befindliche Schalltechnische Untersuchung werden Immissionskontingente festgelegt, die die Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen im Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung sicherstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen der Untersuchung zum Entwurfsstand eingearbeitet. Die Einhaltung dieser Kontingente ist ggf. im Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.
15. Grundwasser- und Bodenschutz

15.1 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.

15.2 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 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

16. Artenschutz

16.1 saP befindet sich in der Erstellung
- Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
xxx - derzeit in Erstellung, wird zum Entwurfsstand nachgereicht

Schalltechnische Untersuchung
xxx - derzeit in Erstellung, wird zum Entwurfsstand nachgereicht

Plangrundlage:

Digitale Flurkarte mit Stand von: August 2025

- C Hinweise und Empfehlungen

Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

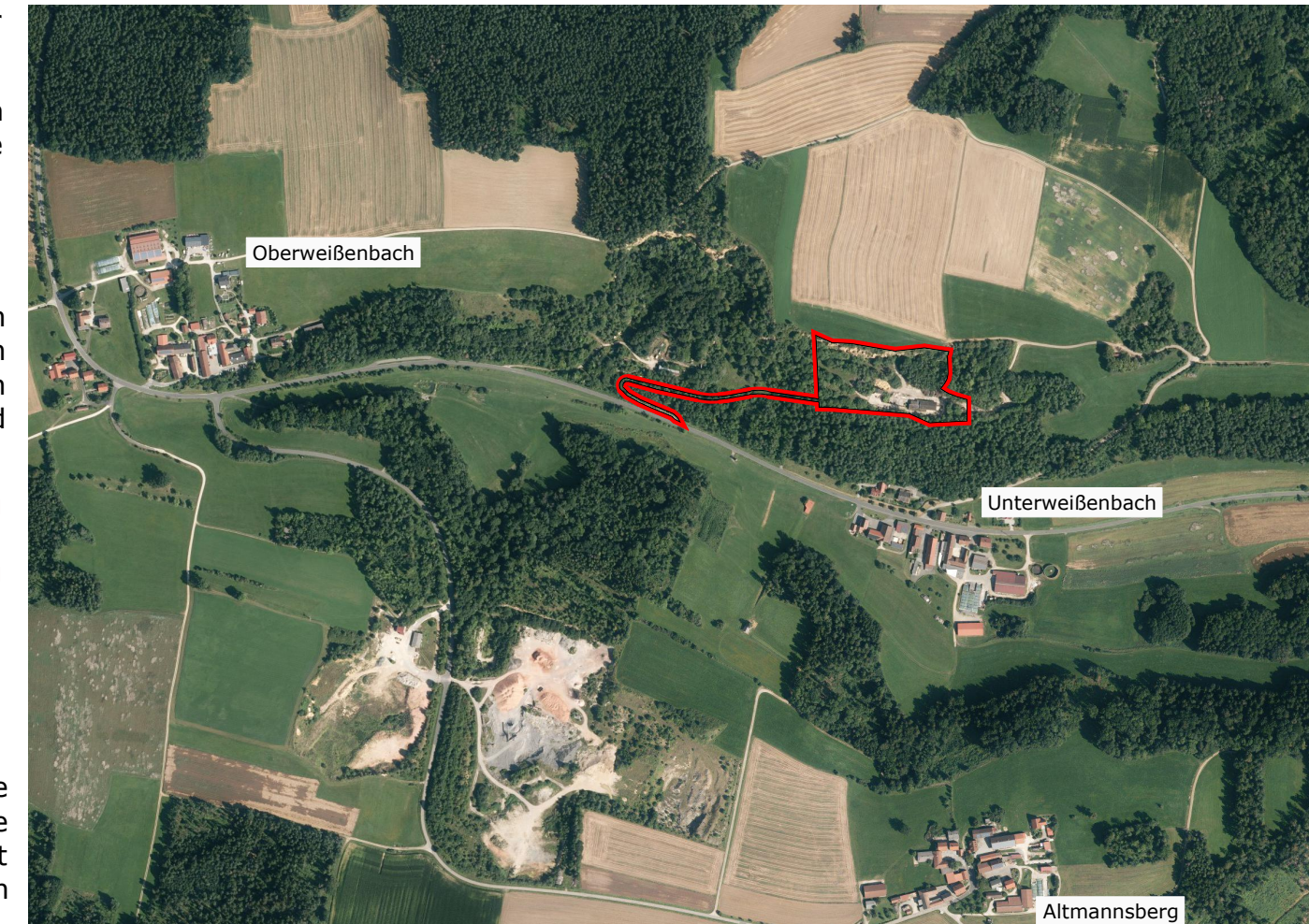
Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Höhenlinien Bestandsgelände

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Biotopkartierung (Flachland) Nr. 6436-0031-002
Hecken und Gebüsche im Steinbruchgelände östlich von Unterweißenbach

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung:
Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.



Lageplan, M 1:10.000

- D) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Vilseck, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

7. Ausgefertigt

Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

Vilseck, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie 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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet Unterweißenbach

Stadt Vilseck

Marktplatz 13, 92249 Vilseck
Landkreis Amberg-Weilburg

Vorentwurf: 17.11.2025
Entwurf:
Endfassung:

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