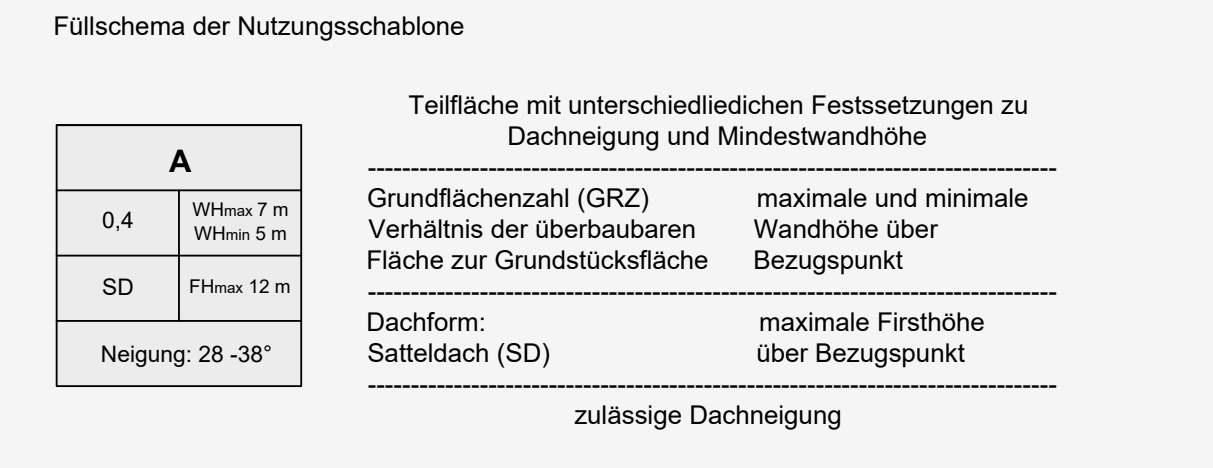


A	WHmax 7 m WHmin 5 m
0,4	
SD	FHmax 11 m
Neigung: 28 - 38°	

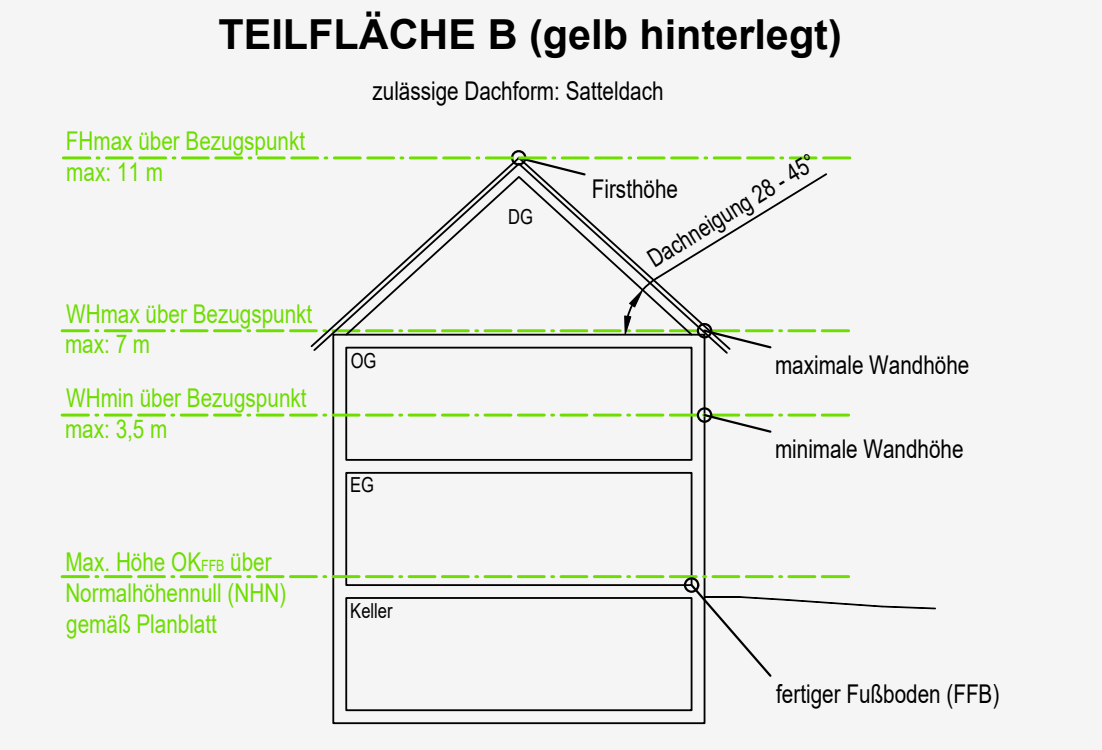
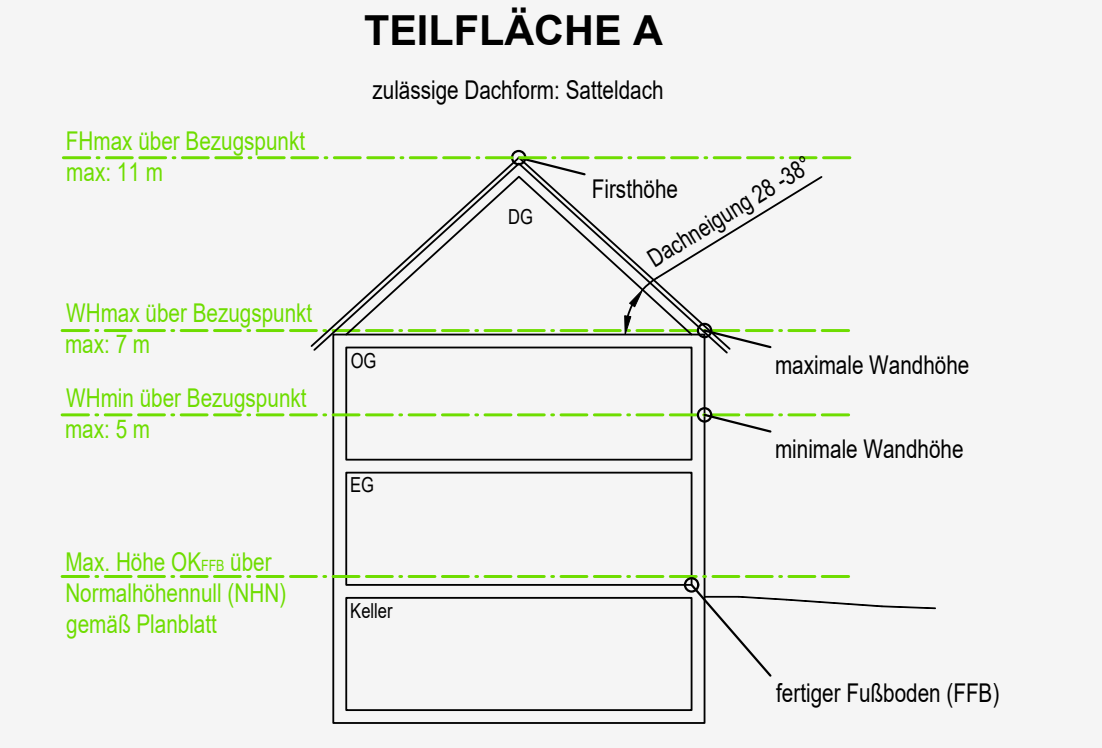
B	WHmax 7 m WHmin 5 m
0,4	
SD	FHmax 11 m
Neigung: 28 - 45°	

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - OK₁₅ 380,5m Oberkante Fertigfußboden in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Verkehrsfächen
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - 9. Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (OK₁₅) innerhalb des Baugebietes



ERLÄUTERUNG (REGELBEISPIEL):



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Flurkarte mit bestehenden Flurstücksnummern und Bestandsgebäuden
- Bestand: Wohngebäude mit Hausnummer
- Bestand: gewerblich genutzte Gebäude, Garagen und Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- Punkt mit Beschriftung zum Hinweis "Straßenbegrenzung"

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 17.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den _____

(Siegel) _____
M. Mahl, 1. Bürgermeister

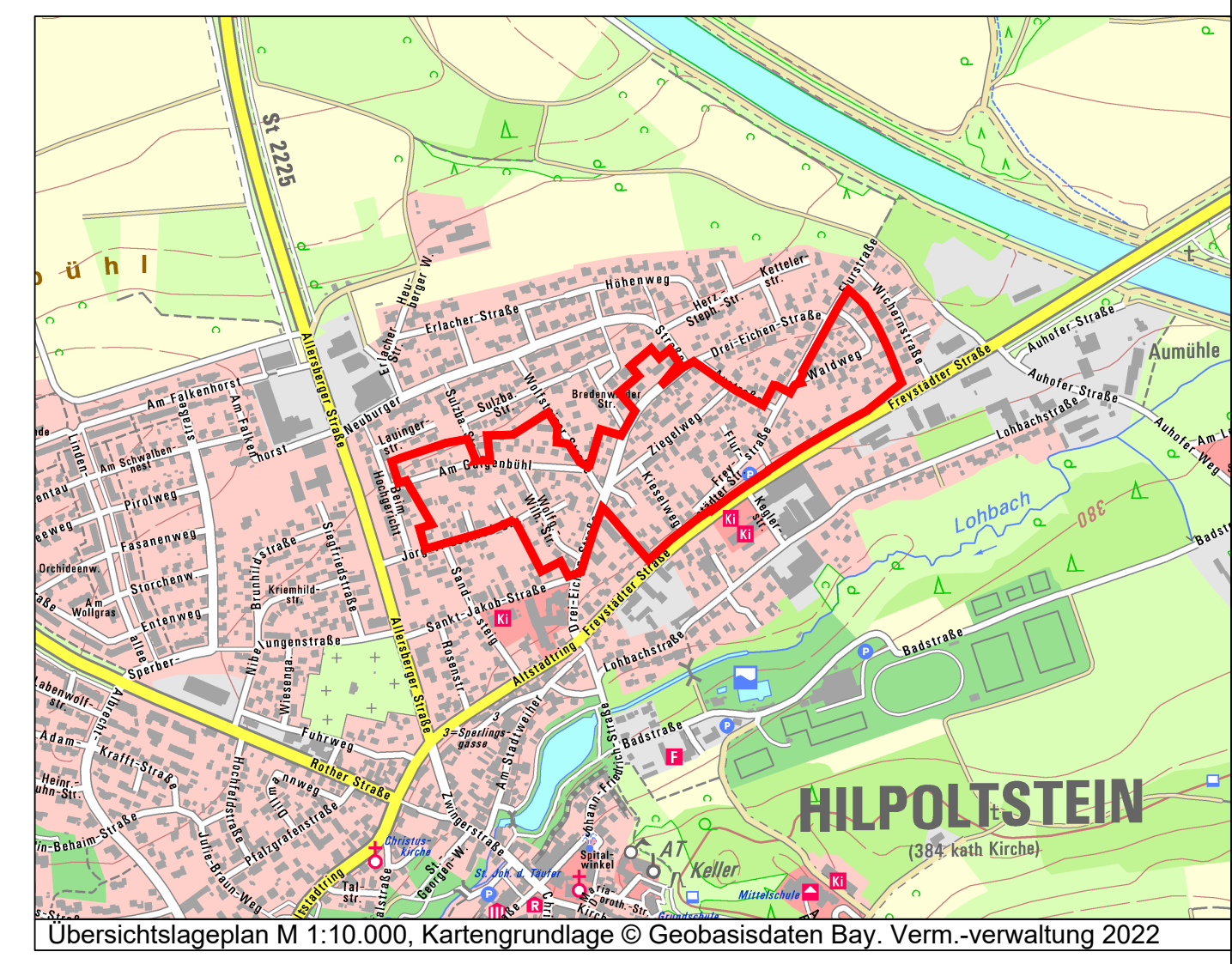
7) Ausgefertigt
Hilpoltstein, den _____

(Siegel) _____
M. Mahl, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Diensten 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hilpoltstein, den _____

(Siegel) _____
M. Mahl, 1. Bürgermeister



Stadt Hilpoltstein
Marktstraße 1
91161 Hilpoltstein

Bebauungsplan Nr.45
Nördlich der Freystädter Straße
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	17.05.2023	17.05.2023	1238-1
Planfasser:	Vorentwurf		
Planfasser:	Vorentwurf		
Planfasser:	Vorentwurf		
Planfasser:	Vorentwurf		

Plannummer: 30_34
90459 Hilpoltstein
USt-IdNr.: DE31588967

Tel. (0111) 99876-0
Fax (0111) 99876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner | Landschaftsarchitekten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl**
 - Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
 - Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 - Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Balkonen, Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung - Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude**
 - Das absolute Höchstmaß für die Grundfläche je Gebäude wird auf 220 m² begrenzt. Zusätzlich darf die Grundfläche für Terrassen um 20m² überschritten werden. Garagen und sonstige Nebengebäude sind beim Höchstmaß für die Grundflächen der Gebäude nicht zu berücksichtigen.
 - Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____) die festgesetzte Grundfläche überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
 - Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 - Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Balkonen, Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen**
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK₁₅) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
 - Die traufseitige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen darf einschließl. Kniestock eine Höhe von 7 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Zusätzlich darf in Teilbereich A eine Wandhöhe von 5 m und in Teilbereich B eine Wandhöhe von 3,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschritten werden.
 - Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 11 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der obersten Geschossebene, nicht überschreiten.
 - Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____) von der festgesetzten Wand- und Firsthöhe abweichen, gilt, dass bauliche Änderungen weiterhin zulässig sind, sofern die Wand- und Firsthöhe nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 - Für zulässig erbaute Doppelhäuser, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____) von der festgesetzten Wand- und Firsthöhe abweichen, gilt, dass zur Bewahrung des Charakters von Doppelhäusern ausnahmsweise von den festgesetzten Wand- und Firsthöhen abgewichen werden kann, sofern bei Überschreiten der zulässigen Höhe die Wand- und Firsthöhe nicht weiter erhöht wird.
- Bauweise**
 - Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauGB als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern am Hausgruppen (Reihenhäuser), Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden sind planungsrechtlich als Einzelhäuser zu werten. Die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) darf 25m nicht überschreiten.
- Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße**
 - Je Wohnung in Wohngebäuden wird folgendes Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks festgesetzt:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m ²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)
100 m ²	<= 40 m ²
160 m ²	Über 40 m ² bis <= 70 m ²
230 m ²	Über 70 m ² bis <= 100 m ²
310 m ²	Über 100 m ²
- Bei Gebäuden, die hauptsächlich dem Wohnen dienen gelten die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.
- Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl der ungeteilten Wohnungen unterschreiten, gilt, dass bauliche Änderungen weiterhin zulässig sind, sofern die Zahl der Wohnungen nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
- Nutzung solarer Strahlungsenergie**
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer. Dachflächen von Satteldächern sind im Teilbereich A mit einer Dachneigung von 28° - 38° und im Teilbereich B mit einer Dachneigung von 28° - 45°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 - Für zulässig erbaute Doppelhäuser, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____) von der festgesetzten Dachneigung abweichen, gilt, dass zur Bewahrung des Charakters von Doppelhäusern ausnahmsweise von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden kann, sofern bei Über- oder Unterschreiten der zulässigen Dachneigung die Dachneigung nicht weiter erhöht oder verringert wird.
 - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben dem Satteldach auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Diese sind jedoch, nach den Vorgaben der Festsetzung 7.3, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig und parallel zur Dachhaut auszuführen. Eine Aufständerung ist auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig. Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Flach- und flach geneigten Dächern von einer Dachbegrünung abgesehen werden.
 - Die Ausführung von Einfriedungen als gemauerte Einfriedung sowie die Ausführung als Gabionen ist unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt sein. Sockel von Einfriedungen dürfen ein Maß von 15 cm nicht überschreiten.
 - Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen. Für die Farbgebung der Fassaden nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne. Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Glas. Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastellöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.
- Grünordnung**
 - Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von $\leq 0,6$ auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rassenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.
 - Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege, Stellplätze oder notwendige bauliche Strukturen (z. B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnah und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasenflächen anzulegen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortreimische) oder klimangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil autochthoner Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraumtypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.
 - Bauliche Anlagen mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung von weniger als 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substratbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf:
 - Flachdächer oder flach geneigte Dächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc.
 - Teilflächen von Flachdächern, oder flach geneigten Dächern, die mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrachungsöffnungen u. ä. belegt sind.
 - Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Bei der Errichtung neuer Bebauung sowie bei Erweiterung der Hauptnutzung ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum bzw. Obstgehölz gemäß der Artenliste A (Ziffer 7.5) auf dem Planblatt zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von mind. 8 m empfohlen. Bereits vorhandene Gehölze jeglicher Art können ab einem Stammumfang von mind. 12 cm angerechnet werden. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.
 - Artenliste A – Durchgrünung
Laubbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: mind. 12-14 cm, optional klimangepasste „Sorten/Selektionen“, autochthone Gehölze sind mit einem * gekennzeichnet

<i>Acer campestre</i> "Elsrijk"	Feldahorn*
<i>Acer monoespessulatum</i>	Eisen-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn*
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Hainbuche*
<i>Catalpa bignonioides</i> "Nana"	Trompetenbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Zürgelbaum
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Skyline"	Lederhülsebaum
<i>Fraxile alnus</i>	Faubaum*
<i>Juglans regia</i>	Walnuss*
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel*