B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

2.1 WA1 WA2 WA3 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNV sind nicht zulässig;
gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden nachfolgend aufgeführte Anlagen ausgeschlossen: private Mobilfunkanlagen, Kleinwindanlagen

3. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten max. überbaubaren Flächen, der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen. Die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dürfen in den im Plan festgesetzten Fällen (WA 1, 2, 5, 6, 7, 10) nach § 17 (2) BauNVO überschritten werden. 6.3 6.4

3.1 (III) — Zahl der Vollgeschosse; zwingend 6.5

3.2 WH = 6,0 — maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,0 m ü. dem Gehweg/Strassenniveau an der Schnittstelle zum Haus – bei Varianzen ist die durchschnittliche Anschlusshöhe maßgeblich. 6.6 6.7
Als zulässige Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. 6.8
Gebäudehöhen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Näheres siehe Regelquerschnitte der Haustypen unter Pkt. 7.4.1. 6.9

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 6.10

4.1 Baugrenze 6.11

4.2 Baulinie 6.12

4.3 Firstrichtung zwingend 6.13

4.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen 6.14

Zweckbestimmung:

Nebengebäude — Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Nebengebäude sind einheitlich mit einer Holzschalung zu verkleiden. Material: unbehandelte Lärche; Schalung: vertikal (b = 8 cm). Die Nebengebäude sind als Flachdach zu erstellen. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. 6.15

Gartenhaus — In allen Baufeldern ausser WA1 und WA6 gilt zusätzlich: **6.16**

Pro Wohneinheit ist jeweils ein Gartenhaus als Stauraum mit einer Größe von max. 12qm zulässig. Dieses darf nicht in den ausgewiesenen Gartenhausschutzzonen entlang der Erschliessungswege zu stehen kommen. Es ist in Holzbauweise zu errichten. Die festgesetzte Traufhöhe von max. 2,5m ist einzuhalten. Die Gesamthöhe darf 3,0m nicht überschreiten. Die Gartenhäuser müssen einen Mindestabstand zu den Haupthäusern von 3,0m einhalten. 6.16.1

Zone innerhalb der Privatgrundstücke, die nicht mit Gartenhäusern bebaut werden darf. 6.16.2

TGa — **Tiefgarage**

St — **Stellplatz**

St **Stellplatz**

Ga **Garage**

Stü **überdachter Stellplatz**

4.5 **Tiefgaragenzufahrt**

4.6 **Stellplätze**

6.16.3

Im nicht verdichteten Einfamilienwohnungsbau, WA 3, WA 4, WA 8, WA 9, sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen, die unabhängig voneinander zu erschließen sind.

Bei dem Geschosswohnungsbauten in WA 1 und WA 6 sind pro Wohnung mit der Größe bis zu 50 m2 ein Stellplatz und pro Wohnung mit der Größe ab 50 m2 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Diese müssen in Tiefgaragen angeordnet sein. Zusätzlich sind Besucherparkplätze gemäß Stellplatzsatzung (10%) der Stadt Hilpoltstein nachzuweisen.

Bei Reihenhäusern, WA 2, WA7, WA 5, WA 10, sind je Wohnheit 2 Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nachzuweisen.

6.17

Für alle weiteren gemäß §4 BauNVO zulässigen gewerblichen Anlagen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein vom 17.01.2013 zu beachten (in Kraft getreten am 29.02.2013).

6.17.1

4.7 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

6.17.2

5. Verkehrsflächen

5.1 **Straßenverkehrsfläche Trennungsprinzip**
öffentliche Verkehrsfläche mit Borden, Zufahrtssituation

5.2 **Straßenbegrenzungslinie (entspricht auch der neuen Grundstücksgrenze)**

5.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

SS **Sammelstraße Mischprinzip**

6.17.3

öffentliche Verkehrsfläche mit bedeutender Nebenfunktion für Aufenthalt und Freiraum.
Bauliche Gestaltung im Mischprinzip ohne Borde entsprechend Straßenschnitt: SS01
Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.

AS **Anliegerstraße Mischprinzip**

6.17.4

öffentliche Verkehrsfläche mit sehr bedeutender Nebenfunktion für Aufenthalt und Freiraum.
Straßenraum mit integrierten Grün- und Aufenthaltsbereichen.
Bauliche Gestaltung im Mischprinzip ohne Borde entsprechend Straßenschnitt: AS01 - AS03

6.18

V Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.

6.18.1

Verkehrsberuhigter Bereich

(A) öffentliche Verkehrsfläche für folgende besondere Zweckbestimmungen:
- Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche zur Erschließung privater und öffentlicher Stellplätze

(A) öffentliche Verkehrsfläche für folgende besondere Zweckbestimmungen:
- Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche zur Erschließung privater und öffentlicher Stellplätze
Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.
Die Belagsfläche ist als Pflasterfläche im Material der Randbereiche Sammelstraße auszuführen. 6.18.2

P öffentliche Parkfläche

R/G/F öffentlicher Rad- und Gehweg

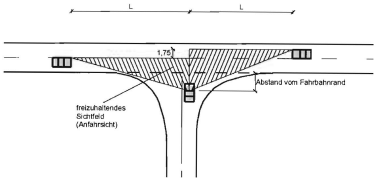
(A) öffentlicher Rad- und Gehweg für folgende besondere Zweckbestimmungen:
- Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche mit Fahrrecht für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge

(B) öffentlicher Rad- und Gehweg für folgende besondere Zweckbestimmungen:
- Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche zum Be- und Entladen zugunsten der unmittelbaren Anlieger

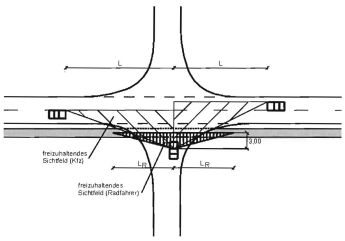
(C) öffentlicher Rad- und Gehweg für folgende besondere Zweckbestimmungen:
- Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche mit Fahrrecht für Landwirtschaftliche Fahrzeuge

Erweiterung Feuerwehrspur
- Anlage verbreiterter Fahrspuren durch den Einsatz von Rasenwaben oder Fugensteinen. Grünanteil mind. 50% 6.18.3

5.4



Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr (Sichtdreieck nach RAS-K mit der Seitenlänge l =70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3,0 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt) an der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2220 ist freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. 6.18.4



Das Sichtfeld auf Radfahrer des in dem Bebauungsplan dargestellten Radweges (Sichtdreieck nach RAS-K mit der Seitenlänge l = 30,0 m in der Radwegachse und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges in der untergeordneten Straße/Zufahrt) an der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2220 ist freizuhalten. Diese Sichtfläche 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.

6. Grünordnung

6.1 Flächen, die nicht überbaut oder als Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Befestigte Flächen sind auf das nötige Maß zu begrenzen. Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind der Zweckbestimmung gemäß anzulegen und auszustatten. 6.19

6.2 öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünflächen sind als für die Gemeinschaft nutzbare Freiräume aus vorrangig Rasenflächen mit Baumgruppen herzustellen und durch fachgerechte Pflege nutzbar zu halten. Integrierte Bereiche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Zielformulierung zu entwickeln. Die Gestaltung und Pflanzenwahl der öffentlichen Bereiche sollte durch ein Fachbüro erfolgen. 6.20

Zweckbestimmung: Spielplatz
Die Gestaltung der Anlage ist entsprechend Zielformulierung durch ein Fachbüro zu entwickeln.

Zweckbestimmung: Kleinkinderspielplatz

(Q) Zweckbestimmung: Quartiersplatz
Das Höhenniveau von Quartiersplätzen ist gegenüber der umliegenden Rad- und Fußwege 15cm abzusenken

Zweckbestimmung: Wasserleit- u. Versickerungsfläche (Ansaat mit Arttypischen Gras- und Krautarten Typus Feuchtwiese)

ÖG1 Zweckbestimmung: Streuobstwiese (Artenmischung aus Wildobst und alten Obstsorten)

6.3 Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

6.4 Biotop gem. Kartierung LfU, Teilflächen nach § 30 BNatSchG

6.5 Zu erhaltender Einzelbaum

6.6 Zu erhaltende Strauchgruppe

6.7 Baum und Strauchgruppen zu fällen

6.8 Baum mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

6.9 Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen

6.10 Baum ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

6.11 Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen

6.12 Verkehrsgrünflächen Rasenansaat

6.13 Gräserpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
Pflanzenart: Miscanthus sinensis ‚Gracillimus' - Chinaschilf

6.14 Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
Heckenhöhe max. 80cm, Ausführung als Schnitthecke möglich
Artrenwahl gem. Pflanzliste 6.15.3

6.15 Gemeinschaftshöfe der WA3, WA8
Auf den Gemeinschaftshöfen besteht kein Fahrrecht. Ein Befahren in Ausnahmesituationen wie Lieferbetrieb, Umzug, Krankentransport ist möglich. Hierfür wird für das rückliegende Gebäude eine beschränkte Dienstbarkeit festgelegt. Ausschluss von Einfriedungen zwischen Anliegerstraßen und Gemeinschaftshöfen, um ein großzügigeres Erscheinungsbild der Siedlung zu erreichen.

6.16 Begrünung öffentlicher Grünflächen

6.16.1 Öffentliche Grünflächen sind mit min. 1 hochstämmiges heimisches Gehölz / 1000 m2 Fläche gem. Pflanzliste zu begrünen.

. Acer platanoides - Spitzahorn
. Carpinus betulus - Hainbuche
. Corylus colurna - Baumhasel
. Fraxinus ang. ‚Raywood' - Schmalbl. Esche ‚Raywood'
. Pinus nigra - Schwarzkiefer
. Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
. Sorbus aria - Mehlbeere
. Tilia cordata - Winterlinde
. Ulmus laevis - Flatterulme

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 4xv, 20-25, mDb

6.16.2 Öffentliche Grünflächen mit Widmung Streuobstwiese sind mit min. 1 hochstämmiges Obstgehölz / 150 m2 Fläche zu begrünen.

. Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
. Sorbus aucuparia - Eberesche

6.21 Sä
erh
Pfl

6.22 Gr
hir
Au
Ba

6.23 Ve
Ge
Ve
Pfl
au
Ve

6.24 Fü
Ge
Ge

6.25 Du
Ers

6.26 Die
Ers
Bä
du
du

6.27 Die
du
Ma
im

Ba

6.28 Sto

6.29 Die
(R
Die
Sto
Dr
kö
Sc
Die
8,

6.30 Ma

6.30.1 öff
(qu
Str

6.30.2 öff
Be
au

6.30.3 öff
ca

6.30.4 öff
R/

6.30.5 Ge

. Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
. Sorbus aucuparia - Eberesche
. Juglans regia - Walnuss
. Apfelbäume in den Sorten Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal oder Landsberger Renette
. Birnbäume in den Sorten Köstliche von Charneu, Neue Poiteau oder Gellerts Butterbirne
. Fränkische Hauszwetschge

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 3xv, 18-20, mDb

6.16.3 Pflanzliste Hecken auf öffentlichen Flächen:

. Cornus mas - Kornelkirsche
. Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
. Lonicer xylosteum - Rote Heckenkirsche
. Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
. Berberis Thunbergii - Grüne Hecken-Berberitze
. Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch
. Spiraea japonica ‚Albiflora' - Weiße Zwerg-Spiere

Die Hecken sollen eine Höhe von max. 80 cm aufweisen, die Ausführung als geschnittene Hecke ist möglich

6.17 Begrünung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

6.17.1 Private, nicht überbaute Grundstücksflächen der WA3, WA8 sind mit min. 1 hochstämmiges Gehölz pro Garten zu begrünen. Ab 500m2 Gartenfläche sind 2 hochstämmige Gehölze vorzusehen. Obstgehölze sind zulässig.
Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 3xv, 18-20, mDb

6.17.2 Private, nicht überbaute Grundstücksflächen der WA9, WA4 sind mit min. 1 hochstämmigem Baum je begonnene 500 m2 Gartenfläche zu begrünen. Obstgehölze sind zulässig, jedoch mind. 1 heimisches Gehölz 1. od. 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste:

. Acer campestre - Feldahorn
. Acer platanoides - Spitzahorn
. Acer pseudoplatanus - Bergahorn
. Carpinus betulus - Hainbuche
. Juglans regia - Walnuß
. Pinus nigra - Schwarzkiefer
. Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
. Prunus avium - Vogelkirsche
. Sorbus aucuparia - Eberesche
. Tilia cordata - Winterlinde
. Ulmus laevis - Flatterulme

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 3xv, 18-20, mDb

6.17.3 Einfriedungen können mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden. Die Höhe von Schnitthecken ist auf max. 2m Höhe begrenzt. Für Heckenkörper sind heimische Gehölze zu verwenden.
Pflanzliste Schnitthecken:

. Acer campestre - Feldahorn
. Carpinus betulus - Hainbuche
. Cornus mas - Kornelkirsche
. Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
. Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

6.17.4 Nicht überbaute Tiefgaragen müssen mit Erdreich in einer Höhe von mindestens 80cm überdeckt sein.

6.18 Sonstige Bepflanzung

6.18.1 Örtlich festgesetzte Bäume entlang der Zufahrtsstraße: standortgerechte Bäume 1. od 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste:

. Acer campestre - Feldahorn
. Acer platanoides - Spitzahorn
. Carpinus betulus - Hainbuche
. Fraxinus ang. ‚Raywood' - Schmalbl. Esche ‚Raywood'
. Prunus avium - Vogelkirsche (nicht fruchtende Sorte)
. Tilia cordata - Winterlinde (Sorten ‚Greenspire' oder ‚Erecta')

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 4xv, 20-25, mDb, Kronenansatz >2,5m

. Carpinus betulus - Hainbuche . Tilia cordata - Winterlinde (Sorten ‚Greenspire' oder ‚Erecta')

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 4xv, 20-25, mDb, Kronenansatz >2,5m

6.18.2 Örtlich festgesetzte Bäume entlang der Sammelstraße, im Stellplatzbereich der WA2, WA7 und am Gartenanger zwischen WA1 u. WA2: Bäume 1. od 2. Wuchsordnung, davon min. 50% heimische Gehölze gem. Pflanzliste:

. Acer campestre - Feldahorn
. Acer platanoides - Spitzahorn
. Carpinus betulus - Hainbuche
. Fraxinus ang. ‚Raywood' - Schmalbl. Esche ‚Raywood'
. Gleditsia triacanthos in Sorte - Gleditsie (dornenlos)
. Liquidambar styraciflua - Amberbaum
. Prunus avium - Vogelkirsche (nicht fruchtende Sorte)
. Prunus cerasifera - Kirschpflaume (nicht fruchtende Sorte)
. Pyrus calleryana ‚Canticleer' - Stadtbirne
. Tilia cordata - Winterlinde (Sorten ‚Greenspire' oder ‚Erecta')

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 4xv, 20-25, mDb, Kronenansatz >2,5m

Die Auswahl ist entlang der Sammelstraße und im Stellplatzbereich auf max. 3 Arten oder Sorten zu beschränken, welche in erkennbarer Rhythmik zu pflanzen sind, davon min. 50% heimische Gehölze.
Die Auswahl am Gartenanger ist auf max. 2 Arten oder Sorten zu beschränken, welche in erkennbarer Rhythmik zu pflanzen sind.

6.18.3 Örtlich festgesetzte Bäume im Straßenraum der WA3, WA4, WA8, WA9 (Anliegerstraßen): standortgerechte Bäume 1. od 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste:

. Acer campestre - Feldahorn
. Acer platanoides - Spitzahorn
. Acer platanoides ‚Deborah' - Blutroter Spitzahorn
. Alnus spaethii - Erle Spaethii
. Fraxinus ang. ‚Raywood' - Schmalbl. Esche ‚Raywood'
. Prunus padus - Traubenkirsche
. Ulmus laevis - Flatterulme

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 4xv, 20-25, mDb, Kronenansatz >2,5m
Jeder Straßenzug ist einheitlich mit nur einer Pflanzenart und -sorte zu bepflanzen.

6.18.4 Gemeinschaftshöfe der WA3, WA8 sind mit min. 1 heimischem Baum 1. od 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen:

. Acer campestre - Feldahorn
. Acer platanoides - Spitzahorn
. Acer platanoides ‚Cleveland'- Kegelf. Spitzahorn
. Acer platanoides ‚Deborah' - Blutroter Spitzahorn
. Carpinus betulus - Hainbuche
. Juglans regia - Walnuß
. Pinus nigra - Schwarzkiefer
. Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
. Prunus avium - Vogelkirsche
. Prunus padus - Traubenkirsche
. Prunus padus ‚Schloß Tiefurt' - Traubenkirsche ‚Schloß Tiefurt'
. Prunus sargentii - Scharlachkirsche
. Sorbus intermedia - Mehlbeere
. Tilia cordata - Winterlinde
. Tilia cordata ‚Greenspire' - Straßenlinde
. Ulmus laevis - Flatterulme

Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 3xv, 18-20, mDb

6.19 Flachdächer von Hauptgebäuden - mit Ausnahme einer jeweils max. 20qm großen Fläche pro Gebäude -, sowie Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. In WA1 und WA6 sind die Dächer extensiv zu begrünen oder mit gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen auszustatten.
Zur extensiven Begrünung ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden.

Grünordnerische Hinweise und Empfehlungen

6.20 Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren. Die Kosten etwaiger Schutzmaßnahmen werden durch den Veranlasser der Baumpflanzungen getragen.

6.21 Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehört Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege auf 2 Jahre. Abgängige Pflanzen sind zeitnah, spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. 6.41.

6.22 Größe von Pflanzscheiben: mind. 6,0 m2 (mind. 12 m3). Auf die Vorgaben der FLL-Richtlinien wird hingewiesen.
Auf die DIN 18920, sowie die RAS-LP4 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Bauarbeiten wird besonders hingewiesen. 6.41.

6.23 Vegetationspflege
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Pflanzungen und Vegetationsflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Nachpflanzungen abgängiger Gehölze erfolgen auf Kosten des Eigentümers und sind spätestens in der auf den Abgang folgenden Vegetationsperiode auszuführen. 6.41.

6.24 Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichen Gesetzbuch sowie gemäß Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten. 6.41.

6.25 Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen: Der Durchführungszeitraum ist im Erschließungsvertrag festzulegen.
6.41.

6.26 Die grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden durch den Erschließungsträger durchgeführt. Dabei sind die Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Bepflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bau der Erschließung durchzuführen. 6.41.

6.27 Die grünordnerischen Maßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (privat) sind durch den jeweiligen Eigentümer der Flächen durchzuführen. Die Grünflächen sind spätestens 6 Monate nach Herstellung der Bauwerke zu begrünen und zu bepflanzen. Die Dachbegrünung soll im Zuge der Herstellung der Bauwerke erfolgen. 6.41.

Bauliche Festsetzungen

6.28 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen. 6.41.

6.29 Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist sockellos auszuführen (bis zu 5cm hohe Fassungen (Rabatten) sind gestattet .
Die Einfriedungshöhe ist auf maximal 1,4m festgesetzt. Zulässig sind Drahtgitterzäune, Stabgitterzäune und Holzzäune. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung auszuführen. Drahtgitterzäune und Stabgitterzäune sind in Grau- oder Grüntönen auszuführen. Einfriedungen können mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden. Die Höhe von Schnitthecken ist auf max. 2m Höhe begrenzt.
Die Errichtung von Einfriedungen zwischen Anliegerstraßen und Gemeinschaftshöfen der WA3 und 8, sowie innerhalb der Gemeinschaftshöfe ist untersagt.

6.30 Materialität für Strassen, Gehwege und Parkwege wird entsprechend festgesetzt:

6.30.1 öffentliche Straßen in Mischnutzung (SS, AS) sind in Asphalt und Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) und Pflasterrinne aus Betonsteinpflaster auszuführen. Aufteilung gem. Straßenschnitten AS01-AS03, SS01 **7.**

7.1

6.30.2 öffentliche Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung / Stellplatzzufahrten (A) sind in Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) mit Pflasterrinne aus Betonsteinpflaster auszuführen. Produktwahl entsprechend 6.30.1 **8.**

8.1

6.30.3 öffentliche Rad- und Gehwege R/G/F, R/G/F (A) + (B) sind in Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) auszuführen. Produktwahl entsprechend 6.30.1 8.1.1

6.30.4 öffentliche Rad- und Gehwege mit besonderer Zweckbestimmung für landwirtschaftlichen Verkehr R/G/F (C) sind als Kieswege auszuführen.

6.30.5 Gehwege zwischen Grundstücken der WA3 und WA8 sind als Kieswege oder in Betonsteinpflaster

6.30.5 Gehwege zwischen Grundstücken der WA3 und WA8 sind als Kieswege oder in Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) auszuführen. Produktwahl entsprechend 6.30.1.

6.31 Gemeinschaftshöfe der WA3, WA8 sind mit einem einheitlichen Belag auszuführen. Die Belagsfarbe ist mit Grau festgesetzt. Material: Kies, Betonpflaster oder Granitstein. Der spätere Anlieger im Hof hat seinen Teil der Gestaltung entsprechend der baulichen Vorgabe des ersten Anliegers auszuführen. 8.1.2

6.32 öffentliche Parkflächen und private Stellplätze ohne Überdachung sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.33 Zu erhaltende Bäume, Gehölze und Biotopflächen
Die naturschutzfachlich höherwertigen Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind zu erhalten und zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für die biotopkartierten Strukturen.
Bei Bautätigkeit im Umfeld sind die Bäume und Flächen effektiv nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.1.3

6.34 V-M 1 Freimachen des Baufelds außerhalb der Brutzeit
Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit freizumachen. Das betrifft sowohl die Rodung der Gehölze als auch weitere Vegetations- und Bodenarbeiten zur Baufeldfreimachung. 8.1.4
z Ist eine Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit nicht möglich, kann eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde eingeholt werden. Dazu muss eine Begehung und Kontrolle der betroffenen Fläche auf Vorkommen geschützter Brutvogelarten durch eine Fachkraft erfolgen.

8.1.5

6.35 V-M 2 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
1 Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 m2) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden) 8.1.6

Maßnahmen auf Grund der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung

8.1.7

6.36 CEF-M1: Schaffung von kleinflächigen Zauneidechsen-Habitaten
sowie Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines extensiven Wiesenstreifens (ca. 100 x 20 m) (Herstellen von besonnten Rohbodenflächen, Sonnplätze und Stein-/Holzhaufen mit Hohlräumen) südlich der Planungsfläche in Kontakt zum Biotopkomplex (ca. 800_m2). 8.1.8
Im Spätsommer 2013 wurde auf der südwestexponierten Böschung südlich des Geltungsbereichs (Teilfläche Flur 875/3, Gmkg. Hilpoltstein) ein Steinhaufen mit ca. 16 x 2 m Größe angelegt. Aufgrund des zu erwartenden Nutzungsdrucks in der Nähe des geplanten Baugebiets werden die weiteren Flächen in etwas größerer Entfernung, ca. 1,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs, festgesetzt. 8.1.9
Flur 1194, Gemarkung Hilpoltstein:
Auf der insgesamt knapp 2.600 qm großen Fläche wurden 2012 durch Oberbodenabtrag kleinflächig offene Sandlebensräume geschaffen. Die restliche Fläche ist durch ruderale Sukzession geprägt. Gemäß der Beschreibung im Ökokonto sollen ca. alle 5 Jahre aufkommende Gehölze entfernt werden, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. **8.2**
Flur 1195, Gemarkung Hilpoltstein: 8.2.1
Die Fläche grenzt südlich an die o.g. Fläche an und weist eine vergleichbare Biotopstruktur auf. Die Fläche wurde ursprünglich als Kompensationsfläche für ein Flurbereinigungsverfahren rechtlich gesichert. Ein detailliertes Pflegekonzept wurde lt. Aussage der UNB damals nicht festgelegt. Für die CEF-Maßnahme wird künftig eine vergleichbare Pflege vertraglich sichergestellt, sodass die Fläche ebenfalls Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse bietet. 8.2.2
Die Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Hilpoltstein. 8.2.3

8.2.4

6.37 CEF-M2: Anlage und dauerhafte Unterhaltung von 3 sog. Lerchenfenstern in möglichst nah gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (je ca. 20m2)
In Abstimmung mit der UNB wurde über den Landschaftspflegeverband ein privatrechtlicher 8.2.5
) Vertrag mit einem Landwirt geschlossen, der nördlich des Geltungsbereichs zwei Ackerflächen (Flur 1011, 1012, 1013, 1013/1, 1014, 1017, 1020/1 sowie 1096, je Gmkg. Hilpoltstein) mit insgesamt ca. 6,9 ha Gesamtgröße bewirtschaftet. Eine Teilfläche von ca. 1.600 m2 liegt in städtischem Eigentum. des
Der Vertrag sieht die Anlage von 3 Lerchenfenstern innerhalb einer der Ackerfläche vor und läuft

6.37 CEF-M2: Anlage und dauerhafte Unterhaltung von 3 sog. Lerchenfenstern in möglichst nah gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (je ca. 20m2)
In Abstimmung mit der UNB wurde über den Landschaftspflegeverband ein privatrechtlicher Vertrag mit einem Landwirt geschlossen, der nördlich des Geltungsbereichs zwei Ackerflächen (Flur 1011, 1012, 1013, 1013/1, 1014, 1017, 1020/1 sowie 1096, je Gmkg. Hilpoltstein) mit insgesamt ca. 6,9 ha Gesamtgröße bewirtschaftet. Eine Teilfläche von ca. 1.600 m2 liegt in städtischem Eigentum.
Der Vertrag sieht die Anlage von 3 Lerchenfenstern innerhalb einer der Ackerfläche vor und läuft zunächst für 3 Jahre. Diese zeitliche Beschränkung ist sowohl aufgrund der Bewirtschaftung inkl. möglicher Fruchtwechsel, als auch naturschutzfachlich sinnvoll. Im Rahmen der jährlichen Dokumentation kann die Wirksamkeit der Flächen beobachtet und bei Bedarf können Anpassung und Verbesserung der Flächen vorgenommen werden. Über die jährliche Dokumentation ist gesichert, dass nach Ablauf der drei Jahre neue Flächen gesucht und festgelegt werden oder eine Vertragsverlängerung erfolgt.

8.2.5

des

Beisp

6.38 CEF-M3: Rebhuhn und Wiesenschafstelze: Anlage und Pflege (Mahd, Grubbern ab 1.8.) von Acker-Stilllegungsflächen und Brachen, insg. 1 ha
Südlich des Geltungsbereichs wird auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 875/3, Gmkg. Hilpoltstein eine Brachfläche entwickelt. Die Fläche grenzt an den o.g. Steinhaufen für die Zauneidechsen sowie die in der Biotopkartierung erfassten feuchten Teilflächen an. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich stellt die Fläche Ersatzlebensraum im direkten Umfeld. Zukünftig ist jedoch aufgrund des sich entwickelnden Wohngebiets mit einem hohen Nutzungsdruck auf den Flächen zu rechnen. Deshalb werden die weiteren Maßnahmenflächen im weiteren, störungsärmeren Umfeld festgesetzt.

8.3

8.3.1

Flur 1194, Gemarkung Hilpoltstein: Auf der insgesamt knapp 2.600 m2 großen Fläche wurden 2012 durch Oberbodenabtrag kleinflächig offene Sandlebensräume geschaffen. Die restliche Fläche ist durch ruderale Sukzession geprägt. Gemäß Beschreibung im Ökokonto sollen ca. alle 5 Jahre aufkommende Gehölze entfernt werden, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

8.3.2

Flur 182, Gemarkung Heuberg:
Die Fläche um die vorhandenen Obstgehölze soll durch abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre offengehalten werden. Diese Teilfläche wird mit ca. 2.600 m2 als CEF-Maßnahme für die Bodenbrüter angesetzt.
Flur 497, Gmkg. Heuberg
Auf der insgesamt extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandfläche soll ein jährlich wechselnder ca. 8-15 m breiter Streifen jeweils ungemäht bleiben und kann damit als Rückzug- und Nahrungsfläche dienen. Diese Teilfläche wird mit ca. 880 m2 als CEF-Maßnahme für die Bodenbrüter angesetzt.

8.4

Flur 1106, Gmkg. Hilpoltstein
Die Fläche ist als Uferstreifen der Sukzession zu überlassen. Nach Bedarf sind unregelmäßige Mahddurchgänge an der Südgrenze durchzuführen.

8.4.1

Die Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Hilpoltstein

6.39 Für die produktionsintegrierten CEF-Maßnahmen 1 u. 2 werden auf Dauer jährliche, nachvollziehbare Dokumentationen der Bereitstellung der erforderlichen Flächen und der durchgeführten Maßnahmen durch die Stadt Hilpoltstein erstellt oder beauftragt. Diese Dokumentationen werden der UNB unaufgefordert vorgelegt.

6.40 Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen 1, 2 u. 3 ist durch eine Umweltbauleitung zu begleiten. Die dafür zuständige Person ist der UNB zu benennen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Beisp

6.41 Den aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 möglichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 4,77 ha werden Flächen der kommunalen Flurstücke Nr. 159, 182, 497 alle Gemarkung Heuberg, Nr. 656, 1106, 1194, 875/3 alle Gemarkung Hilpoltstein und Nr. 334 Gemarkung Hofstetten sowie 595 und 596 der Gemarkung Meckenhausen in einem Umfang von 47.699 m2 dem Bebauungsplan zugewiesen. Ein Teil der Flächen dient auch der Aufwertung des Lebensraums für Zauneidechse, Rebhuhn und Wiesenschafstelze.

6.41.1 Flurnr. 875/3, Gmkg. Hilpoltstein Teilfläche 2.130 m2
Auf der südlich des Geltungsbereichs liegenden Grünlandfläche wird im südlichen Teilbereich durch Nutzungsauflassung eine Brachfläche entwickelt. Um einer Verbuschung entgegen zu wirken, sind aufkommende Gehölze ca. alle 5 Jahre zu entfernen.

6.41.2 Flurnr. 159, Gmkg. Heuberg 11.646 m5
Die Fläche wird seit 1.1.2010 im kommunalen Ökokonto geführt und entsprechend extensiv bewirtschaftet. Die Fläche soll weiterhin durch ein- bis zweimalige Mahd unter Verzicht auf Düngung extensiviert werden. Am Ufer soll ein mind. 5 m breiter ungenutzter Uferstreifen entstehen.

6.41.3 Flurnr. 497 Gmkg. Heuberg 10.788 m2
Die Fläche wird seit 1.1.2010 im kommunalen Ökokonto geführt. Die Fläche soll durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr unter Verzicht auf mineralische Düngung extensiviert werden. Ein jährlich wechselnder ca. 8-15 m breiter Streifen soll ungemäht bleiben.

6.41.4 Flurnr. 182, Gmkg. Heuberg 5.492 m2
Die Fläche wird seit 1.1.2010 im kommunalen Ökokonto geführt. Die Fläche soll durch abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre offengehalten werden. Verzicht auf jegliche Düngung. Die vorhandenen Obstgehölze sind fachgerecht zu pflegen. Der flächige Gehölzbestand verbleibt der Sukzession. Der Gemüsegarten soll aufgelassen werden.

6.41.5 Flurnr. 1106, Gmkg. Hilpoltstein 2.007 m2
Die Fläche wird seit 1.1.2010 im kommunalen Ökokonto geführt. Die Fläche ist als Uferstreifen der Sukzession zu überlassen. Nach Bedarf sind unregelmäßige Mahddurchgänge an der Südgrenze durchzuführen.

6.41.6 Flurnr. 1194, Gmkg. Hilpoltstein 2.583 m2
Die Fläche wird seit 1.1.2010 im kommunalen Ökokonto geführt. Im Jahr 2012 wurde Abtrag des Oberbodens zur Schaffung offener Sandlebensräume 2012 ausgeführt. Um einer Verbuschung entgegenzuwirken, sollen aufkommende Gehölze ca. alle 5 Jahre entfernt werden.

6.41.7 Flurnr. 656, Gmkg. Hilpoltstein, Teilfläche 1.082 m2
Die Fläche wird seit 1.1.2010 im kommunalen Ökokonto geführt. Im Jahr 2011 wurden Obstbäume gepflanzt. Die Fläche soll weiterhin durch ein- bis zweimalige Mahd unter Verzicht auf Düngung extensiviert werden. Die Obstgehölze sind fachgerecht zu pflegen.

6.41.8 Flurnr. 334, Gmkg. Hofstetten, Teilfläche 2.136 m2
Die Fläche wird seit 1.6.2011 im kommunalen Ökokonto geführt. Die Fläche soll durch Beweidung mit Schafen oder Mahd unter Verzicht auf jegliche Düngung offengehalten werden.

6.41.9 Flurnr. 595, Gmkg. Meckenhausen, Teilfläche 4.201 m2
Die Maßnahme wurde 2013 angelegt. Die Fläche soll weiterhin durch ein- bis zweimalige Mahd unter Verzicht auf Düngung extensiviert werden. Die angepflanzten Sträucher sind zu pflegen und als Gehölz- und Heckenstruktur zu entwickeln.

Flurnr. 596, Gmkg. Meckenhausen, Teilfläche 5.634 m2
Die Fläche grenzt direkt südlich an die Flur Nr. 595 an und wird als Grünland mit relativ hohem Kleeanteil und gutem Entwicklungspotential genutzt. Kleine Teilbereiche im Südwesten der Fläche in der Nähe zum Riedgraben sind magerer und artenreicher. Die Fläche soll künftig ebenfalls durch ein- bis zweimalige Mahd unter Verzicht auf Düngung extensiviert werden. Erster Mahdzeitpunkt ab Mitte Juni, zweiter Mahdzeitpunkt ab Mitte September.

7. Mobilfunkanlagen

7.1 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

8. Weitere Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten

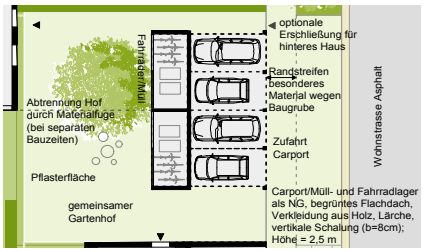
8.1 Allgemeine Festsetzungen

8.1.1 Dachüberstände sind folgendermaßen zulässig: Der Dachüberstand am Ortgang darf max. 10 cm betragen. Als Dachüberstand an der Traufe ist die übliche Dachrinne zulässig. Dachüberstände sind überall generell nicht zulässig. Dies betrifft auch Flachdächer und komplexe Grundrissdächer. Pro Wohneinheit ist ein vorgehängtes Vordach mit max. 2,0 m2 und einer Dachneigung bis zu max. 3° zulässig. Stützen sind nicht zulässig. Vordächer im öffentlichen Raum sind nicht zulässig.
In WA4 und WA9 sind Vordächer im gesamten Bereich zwischen Gebäude und Garage bzw. Carport zulässig. Garagen (massiv oder Fertigteil) sind in der Fassadengestaltung dem Haupt-

5° zulässig. Stützen sind nicht zulässig. Vordächer im öffentlichen Raum sind nicht zulässig.
In WA4 und WA9 sind Vordächer im gesamten Bereich zwischen Gebäude und Garage bzw. Carport zulässig. Garagen (massiv oder Fertigteil) sind in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen und mit extensiv begrüntem Flachdach zu erstellen. Höhe = max. 2,5m.

8.1.2 Carports bzw. überdachte Stellplätze sind offen zu erstellen (keine Garagen) und einheitlich mit einer Holzschalung zu verkleiden. Material: unbehandelte Lärche, Schalung: vertikal (b = 8 cm). In die straßenbündigen Häusern können Garagen integriert werden, jedoch kein Schwingtor o. ä. mit Öffnungswinkel in den öffentlichen Raum. Carports bzw. überdachte Stellplätze sind mit begrünten Flachdächern zu versehen. Höhe = max. 2,5 m.

Beispiel gemeinsamer Hof:



8.1.3 Als Farbkonzept ist auf eine natürliche Farbgebung zu achten. Zulässig sind Farbtöne in allen Abstufungen/Schattierungen in weiss, schwarz, silber, grau, braun, grün. Nicht zulässig sind alle anderen Farben oder Abstufungen davon.

8.1.4 Dachaufbauten sind eingeschränkt zulässig: Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf geneigten Dächern nur dachparallel gestattet. Auf Flachdächern max. Winkel 35°, Abstand zum Dachrand 1 x h der über die Attika auskragenden Teile, max. zusätzliche Höhe 2,0 m. Sonstige techn. Aufbauten sind auf Dächern nicht zulässig.

8.1.5 Dachmaterialien: Metalldeckung, Ziegeldeckung, Energiedächer und Kunststeindeckung sind nur in grau, graubraun, silber und anthrazit sind zulässig. Foliendächer mit sichtbar liegenden Dachfolien sind nicht zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen bzw. mit Dachterrassen auszustatten.

8.1.6 Die maximale Wandhöhe inkludiert Brüstungswände der Dachterrassen – auch wenn diese zurückgesetzt sind. Brüstungen sind, wenn sie die maximale Wandhöhe überschreiten, als Stabgeländer bzw. verglast auszuführen.

8.1.7 Höhenkoten der Erdgeschoßhöhen ü.NN sämtlicher Gebäude werden im Erschließungsplan zum Baugebiet festgelegt und werden Bestandteil der Verkaufsunterlagen von Grundstücken. Diese Höhenkoten sind verbindlich einzuhalten.

8.1.8 Für jedes Grundstück der Reihenhäuser und Einfamilienhäuser WA 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 ist zur Rückhaltung von Niederschlagswässern von Dachflächen je eine Zisterne mit mind. 5 m3 Volumen zu errichten. Der Überlauf der Zisternen kann an das Entwässerungsnetz der Oberflächenwasserkanäle bzw. der Versickerungsrigolen angeschlossen werden.

8.1.9 Die Nutzungsaufnahme für WA2, WA2.a und WA4.a kann erst erfolgen, wenn WA1 erstellt worden ist. Die Nutzungsaufnahme für WA7 und WA7.a kann erst erfolgen, wenn WA6 erstellt worden ist.

8.2 Festsetzungen für die allgemeine Wohngebiete 1 und 6 (WA1, WA6) - Geschosswohnungsbau

8.2.1 Als Dachform der Gebäude sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 5 Grad zulässig. Geneigte Dächer sind durch umlaufende Attiken zu kaschieren.

8.2.2 Geländemodellierungen und Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen für überdachte Stellplätze.

8.2.3 Die zulässige Grundfläche darf um max. 10 % durch Balkone oder Vordächer überschritten werden.

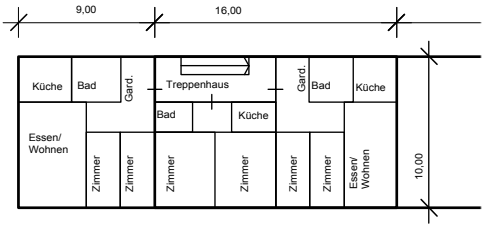
8.2.4 Im WA 1 und WA 6 können die Abgrenzungen unterschiedlicher Höhen um 2 m in jede Richtung verschoben werden. Dabei bleiben die 4-geschossigen Bauteile auf max. 16 m begrenzt.

8.2.5 Für alle vier Riegelbauten gelten Lärmschutzgrundrisse, d.h. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen dürfen nur auf die jeweils lärmabgewandte Südwest- bzw. Südseite des Gebäudes orientiert werden. An den Eckhäusern sind zusätzliche Fenster an den Giebelseiten zulässig die ggf. Schalldämmanforderungen erfüllen müssen.
Sofern in Ausnahmefällen von Lärmschutzgrundrissen abgewichen wird, muss die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern geprüft werden. Der Nachweis ist nach VDI 2719 zu führen.

2.9
2.10
2.11
2.12
3.
4.
D. Ve
1. Au
2. Be
3. Be
4. Öf
5. Be
6. Be
Stad
7. Ink
Stad

8.2.3 Für die vier Riegelbauten gelten Lärmschutzgrundrisse, d.h. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen dürfen nur auf die jeweils lärmabgewandte Südwest- bzw. Südseite des Gebäudes orientiert werden. An den Eckhäusern sind zusätzliche Fenster an den Giebelseiten zulässig die ggf. Schalldämmanforderungen erfüllen müssen.
Sofern in Ausnahmefällen von Lärmschutzgrundrissen abgewichen wird, muss die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern geprüft werden. Der Nachweis ist nach VDI 2719 zu führen.
Bei einer konkreten Planung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist ein qualifizierter Nachweis gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 zu führen.

Beispiel möglicher Grundriss:



8.3 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet 2, 5, 7, 10 (WA2, WA2.a, WA5, WA7, WA7.a, WA10) - Reihenhäuser

8.3.1 Als Dachform der Gebäude sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

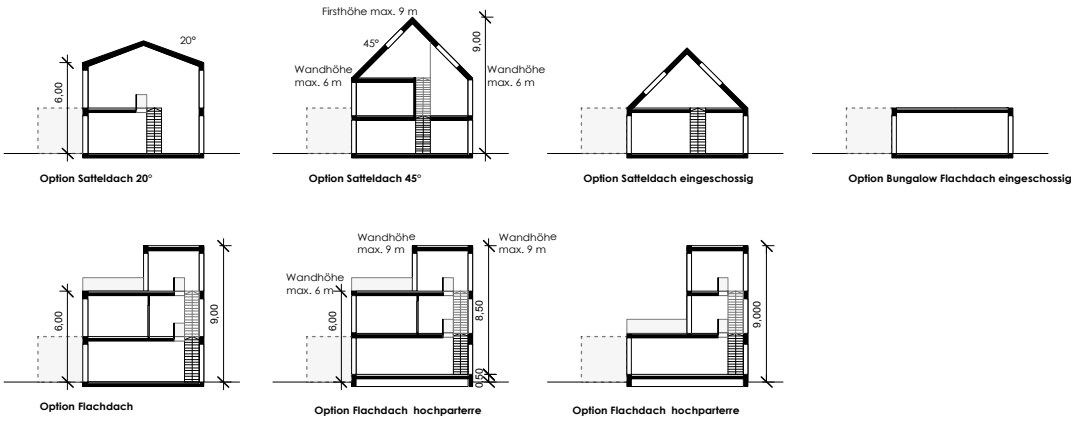
8.3.2 Für die Gebäude der zweiten Baureihe direkt hinter den Lücken WA2.a und WA7.a der Riegelbebauungen gelten Lärmschutzgrundrisse, d.h. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen dürfen nur auf die jeweils lärmabgewandte Südwest- bzw. Südseite des Gebäudes orientiert werden. An den Eckhäusern sind zusätzliche Fenster an den Giebelseiten zulässig die ggf. Schalldämmanforderungen erfüllen müssen.
Sofern in Ausnahmefällen von Lärmschutzgrundrissen abgewichen wird, muss die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern geprüft werden. Der Nachweis ist nach VDI 2719 zu führen.
Bei einer konkreten Planung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist ein qualifizierter Nachweis gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 zu führen.

8.4 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet 3, 4, 8, 9, 11, 12 (WA3, WA4, WA8, WA9, WA 11, WA12) - Einzelhäuser / Sonderhäuser

8.4.1 In WA 3, 4, 8 und 9 sind maximal zweigeschossige Baukörper + Dach innerhalb der zulässigen Wandhöhen möglich bzw. max. zweigeschossige Baukörper + Staffelgeschoss, welche ab der Mittellinie nach Norden hin bis zu 9 m hoch sein können. Max. südliche Wandhöhe = 6,0 m; max. Firsthöhe mittig = 9,0 m; max. nördliche Wandhöhe = 9,0 m.
Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer und symmetrische Satteldächer bis 45° Dachneigung zulässig. Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung angegeben. Der First liegt jeweils mittig des Gebäudes. Dachgauben, Dachausschnitte oder Zwerchgiebel jeglicher Art sind nicht zulässig.

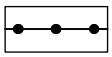
Pro Gebäude ist ein eingeschossiger (h = max. 3,0 m) Anbau möglich. Als Material ist das Material des Hauptgebäudes und Glas zulässig. Eine Dachneigung bis 10 ° ist zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Auf dem Anbaubereich sind Dachterrassen zulässig.

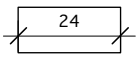
Beispiele möglicher Häuserformen:



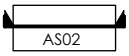
8.4.2 In WA11 und WA12 sind maximal zweigeschossige Baukörper mit einer Wandhöhe von max. 6,0 m zulässig. Als Dachform sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

9. sonstige Planzeichen

9.1  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Abgrenzung von Öffentlichen Grünanlagen besonderer Zweckbestimmung

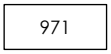
9.2 

Maßangabe in Metern

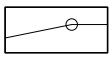
9.3 

Verortung Straßenquerschnitte

C.2 Hinweise durch Planzeichen

1.1 

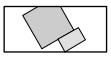
Flurnummern, z.B. 971

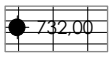
1.2  Bestehende Flurstücksgrenzen

1.3 zum Abbruch vorgeschlagene bauliche Anlage

1.4

Höhenlinie mit Höhenangabe in m.ü.NN.

1.5  Haupt- und Nebengebäude im Bestand

1.6 

geplante ca. Geländekote in m.ü.NN.

C.3 Hinweise durch Text

1. Allgemeines

1.1 Energiestandard – es ist die jeweils gültige Fassung der EnEV zu beachten. Es gibt keine zusätzlichen Vorgaben. Zur Heizwärme- und Warmwassergewinnung werden regenerative Energieträger empfohlen.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Hilpoltstein angeschlossen sein.

2.2 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

2.3 Bei der Beseitigung von Niederschlagwasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.
Teilverschmutztes Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrs- und Nebenflächen ist vor Einleitung in den Vorfluter in ein ausreichend großes Rückhalte-/Behandlungsbecken einzuleiten, dort zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter abzuleiten. Die Bemessung des Rückhalteraums erfolgt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 117, die Behandlung des teilverschmutzten Wassers erfolgt gem. DWA-Merkblatt M 153.
Bis zur Erschließung des Bauabschnitt 2 darf Oberflächenwasser des Bauabschnitt 1 in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

2.4 Eine flüssigkeitsdichte Bodenbefestigung von Tiefgaragen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen. Bei geringen Flurabständen zum Grundwasser ist ein flüssigkeitsdichter Tiefgaragenboden erforderlich. Wenn eine Entwässerung der Tiefgarage vorgesehen ist, darf diese ausschließlich, sowie nur mit Zustimmung des Kanalnetzbetreibers, in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

2.5 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

2.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

2.7 Gegen ggf. auftretendes Schicht- oder Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht herzustellen.

2.8 Anlagen zur Niederschlagversickerung sind nach den technischen Regeln der Niederschlagsfreistellungsverordnung zu bemessen und zu errichten.

2.9 Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind nach Art. 37 BayWG beim

anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

2.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

2.7 Gegen ggf. auftretendes Schicht- oder Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht herzustellen.

2.8 Anlagen zur Niederschlagversickerung sind nach den technischen Regeln der Niederschlagsfreistellungsverordnung zu bemessen und zu errichten.

2.9 Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt anzuzeigen.

2.10 Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein hingewiesen.

2.11 Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. "wild abfließendes Wasser" liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende wie auch die zukünftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

2.12 Bei der Erstellung von Grauwasseranlagen besteht gegenüber dem Gesundheitsamt Meldepflicht gemäß Trinkwasserverordnung.

3. Schutz des Mutterbodes
Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis 53 des AG BGB wird hingewiesen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Der Stadtrat Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 30.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Dorotheenhöhe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 11.06.2013 bis 11.07.2013 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung er Behörden und sonstigen Träger öffenlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.06.2013 bis 11.07.2013 durchgeführt.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Dorotheenhöhe" wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.12.2013 bis 21.01.2014 öffenlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
Die Stadt Hilpoltstein hat den Behörden uns sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.12.2013 bis 21.01.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB
Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates am 13.02.2014 den Bebauungsplan Nr. 24 "Dorotheenhöhe" als Satzung beschlossen.

Stadt Hilpoltstein, den ..... 1. Bürgermeister .....

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebaungsplan Nr. 24 "Dorotheenhöhe" in Kraft getreten.

Stadt Hilpoltstein, den ..... 1. Bürgermeister .....

Stadt Hilpoltstein

Bebauungsplan Nr. 24

Dorotheenhöhe,
betr. Fl.-Nrn. 854, 854/1, 855, 855/2, 856, 857, 358/59, 358/69, 876, 876/2, 876/3, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 876/8, 876/9, 877/2, 877/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 358/60, 866/9, 866/2, 875/2 und 998, Gemarkung Hilpoltstein

Planfassung vom 25.02.2014
Planverfasser:

bogevischs buero
architekten & stadtplaner gmbh
schulstraße 5
80634 münchen
fon +49 89 452 35 47-0
fax +49 89 452 35 47-10

michellerundschalk
landschaftsarchitekten und urbanismus
wörthstraße 18A
81667 münchen
fon +49 89 540 422 04
fax +49 89 540 422 06