

PRÄAMBEL

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 für den Bereich südwestlich des Ortsteils Oberrödel als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
- Lageplan (M 1:200)
- Schnitten (M 1:100)
- Perspektiven
- Vorhabenbeschreibung

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO festgesetzt.
Die nach § 5 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
werden als unzulässig festgesetzt. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im dörflichen Mischgebiet wird eine maximale zulässige Grundfläche von 1.750 m² festgesetzt.
 - Es wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch 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, hingewiesen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert, also bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.625 m², überschritten werden.
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK_{Fra}) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
 - Die traufseitige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen darf einschließlich Kniestock die per Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der obersten Geschossebene, nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) sowie Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenze um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
 - Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Die Errichtung von Garagen ist in dem dörflichen Wohngebiet ausschließlich in den mit G gekennzeichneten, festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.
 - Die Errichtung eines Gewächshauses ist in dem dörflichen Wohngebiet ausschließlich in den mit Ge gekennzeichneten, festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Stellplätze, Zufahrten, Wege/ Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von < 0,6 auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainasphalt).
- Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
 - Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind 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. Die Solarmindestfläche kann auch auf Nebenanlagen erbracht werden.
- Grünordnung – Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 - 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 naturnahe 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 (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil autochthoner Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume des Planungsgebietes sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Ausfall (gleichwertig) zu ersetzen.
 - Im dörflichen Wohngebiet sind je volle 500 m² ein Baum gemäß der Artenliste A Durchgraben dem nicht widersprechen, dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können diesem Maß angerechnet werden. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von mind. 8 m empfohlen.
 - Das Baugrundstück ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode zu begrünen und zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind jeweils fortlaufend fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- Als zulässige Dachformen werden für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 40° festgesetzt. Dachformen, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen und/oder Horizontalen gegeneinander verschoben angeordnet sind, sind unzulässig.
- Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben dem Sattel- und Walmdach auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
- Solaranlagen auf Dächern sind in Form und der Anordnung an der Form des Daches zu orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständerung) zu errichten.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - Einfriedungen dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,3 m und zu den übrigen Seiten 1,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht überschreiten.
 - Alle Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,2 m auszubilden.
- Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämtes Mauerwerk, Glas. Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen.
 - Für die Farbgebung zugelassen sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne sowie gebrochene Weißtöne und Grauschattierungen. Für die Farbgebung nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne.
- Naturschutzfachlicher Ausgleich**
 - Um den Eingriff durch die vorliegende Planung zu kompensieren, ergibt sich ein naturschutzfachlicher Gesamtausgleich in Höhe von 1.700 Wertpunkten. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch die Anlage eines 524 m² großen Feldheckenkomplexes im Süden des Geltungsbereichs erbracht. Durch die festgesetzte Maßnahme werden 2.620 Wertpunkte entwickelt. Somit ist der naturschutzfachliche Eingriff durch die interne Maßnahme überkompensiert. Es verbleibt ein Wertpunkterüberschuss in Höhe von 920 Wertpunkten.

HINWEISE

- Niederschlagswasserversickerung (Hochwasser- und Starkregeneignisse):**
Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwassersammelbehältern empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.
Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- eingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneau).
- Entwässerung:**
Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Stellplatzsatzung:**
Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) vom 27.01.2022 mit 1. Änderung vom 02.10.2025 verwiesen.
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe:**
Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nachhaltige Baustoffe bevorzugt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige Energieberatungsagentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.
- Denkmalschutz:**
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG; Art. 8 Abs. 1 DSchG; Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.
- Straßenbegrenzung**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A - B' (siehe Legende) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- DIN-Vorschriften/ Richtlinien**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/ Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- Grünordnerische Hinweise**
Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Die restliche Zeit des Jahres dient als Schutzzeitraum für Brut- und Aufzucht von Jungtieren.
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
Bei Baumpflanzungen im Nahrungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkbalt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.
- Hinweise zum Artenschutz**
Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.
Gebäude die zum Abriss vorgesehen sind, sind im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu prüfen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 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 für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 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 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 wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Hilpoltstein (Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein) während der Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Hilpoltstein, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Roth hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 mit Bescheid vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Landratsamt Roth, den
(Siegel)
(Unterzeichner/-in)
- Ausgefertigt
Hilpoltstein, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 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 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)
(1. Bürgermeister)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - Gemischte Bauflächen
 - Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume

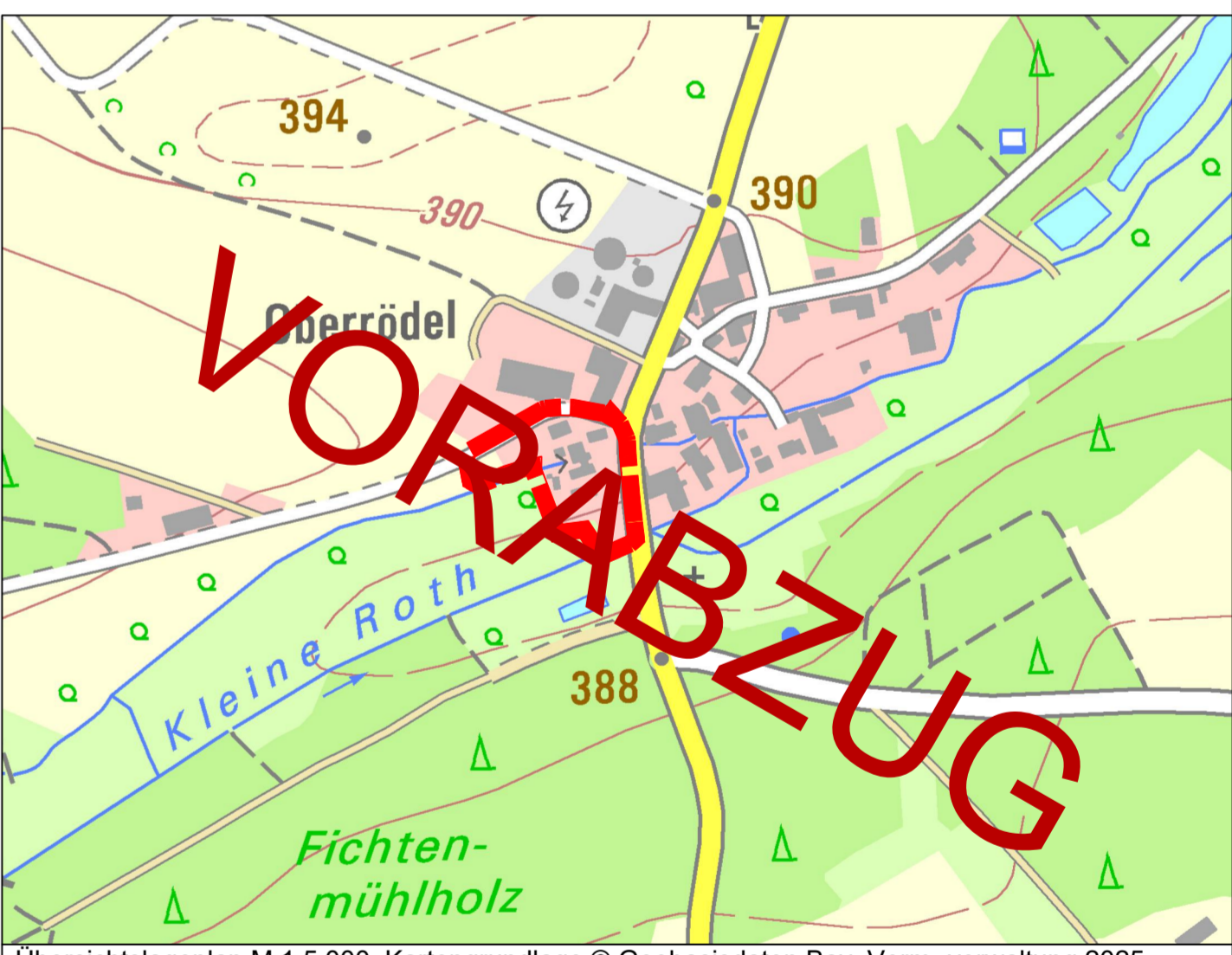
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone**

A	B
C	D

A: Art der baulichen Nutzung B: maximale Gesamtgrundfläche
D + E: Dachform und Dachneigung

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Flurkarte mit bestehenden Flurstücksnummern (z.B. 589)
- Bestandsgebäude
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (z.B. 385 m ü. NHN)
- Punkt mit Beschriftung zum Hinweis "Straßenbegrenzung"
- Darstellung der geplanten Gebäude (weiß) und Terrassen (weiß transparent) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.04.2025
- Darstellung der geplanten Zufahrten, Wege etc. gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.04.2025



Planungsträger	Vorhabenträger		
 Stadt Hilpoltstein Marktstraße 1 91161 Hilpoltstein	Andrea und Tobias Moser-Beierlein Espanstraße 1 90765 Fürth		
<h3>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Oberrödel Nr.1 mit integriertem Grünordnungsplan</h3>			
Format: DIN A1	letzte Änderung: 11.12.2025	Datum der Planfassung: 11.12.2025	Plan Nr.: 1704-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Böhler, Fischbacher, Miesner Bearbeitung: Jochen Erhardt Nicolas Schmeier		Planfassung: <h2 style="text-align: center;">Vorentwurf</h2> Unterschrift des Planers:	
Pflanzreifer Str. 34 90469 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 288 USt-IdNr. DE315889427		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	