

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Die Baugebiete des Bebauungsplanes werden entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzter Abgrenzungen als WA (allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) und MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO)
- 1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA-3, WA-4 und WA-7 dürfen auf den gekennzeichneten Flächen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn sie bereits an anderer Stelle des betreffenden Baugebiets hergestellt ist oder Herstellung gesichert
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ), die Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die jeweilige Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag in den zugeordneten Nutzungsschablonen.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den WA-Gebieten von 0.4 darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von maximal 0,8, sind nur durch erdüberdeckte Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm zulässig.
- Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschossfußbodens. Diese wird mit 30cm über dem höchstgelegenen Schnittpunktes des Gebäudes mit dem natürlichen

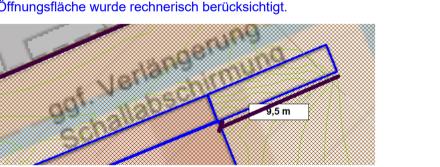
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Garagen, Nebenanlagen

4.1 Es wird entsprechend der Planeintragungen die offene Bauweise (o, gem. § 22 Abs. 1 BauNVO) bzw. eine abweichende Bauweise (ao) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (ao) gilt die offene Bauweise mit Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sind.

- Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- .3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Fläche ist pro Baugrundstück ein Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 20qm zulässig.
- Für das Planungsgebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel.0911/ 5485306-0 eine schalltechnische
- Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2731A in der Fassung vom 12.06.2025 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, sind einzelne Maßnahmen an den Schallschutz im
- Schutzmaßnahmen gegenüber einwirkendem Verkehrslärm: Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden der Wohngebäude mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) zu kennzeichnen, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A)
- dB(A) nachts Mischgebiet (MI) erwartet werden. An den Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts im WA sowie von über 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts im MI erwartet werden, sind bei angrenzenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln. Zudem
- Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen an den
- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergälten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass von tags 55 und nachts 45 dB(A) eingehalten werden, die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegende Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden
- die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwette beträgt.
- Werden künftig an den Gebäudefassaden der Bestandgebäude an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts im WA sowie von über 60 dB(A) tags und │ von 50 dB(A) nachts im MI erwartet werden, bauliche Veränderungen z.B. Austausch bzw. energetische Sanierung von Fenstern oder von Außenluftdurchlässen, An- oder Umbauten von Außenwänden und Dächern etc. vorgenommen, wird empfohlen, an den betroffenen Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln. Werden zudem neue schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen, wird empfohlen, diese möglichst lärmabgewandt anzuordnen.
- Anhand der maximal zu erwartenden Außenlärmpegel entlang der Freystädter Straße am Tage von rund 60 bis 64 dB(A) und in der Nacht von rund 50 bis 54 dB(A) kann im Rahmen einer ersten Abschätzung für die lärmzugewandten Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaß R'w von rund 37 dB an den straßennahen Nordfassaden der Gebäude und von rund 32 dB an den Seitenfassaden ausgegangen werden. Für die Fenster kann hieraus die notwendige Ausführung der Schallschutzklasse 2 bis 3 in Ausnahmefällen eventuell auch Klasse 4 abgeleitet werden. Zudem sind entsprechend angepasste schallgedämmte Außenluftdurchlässe (ALD) zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume oder alternativ eine kontrollierte Raum-/ Gebäudelüftung anzustreben. Entlang der Lohbachstraße sind Außenlärmpegel von bis zu 57 dB(A) am Tage und von bis zu 49 dB(A) in der Nacht zu erwarten und für die lärmzugewandten Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaß R'w ges. von rund 32 dB an den straßennahen Fassaden der Gebäude auszugehen.

.2 Schutzmaßnahmen gegenüber einwirkendem Gewerbelärm

Zum Schutz der neu angestrebten gemischten Baufläche auf dem Baufeld Flur-Nr. 539/2 ist die Ausführung einer geschlossenen dreigeschossigen Riegelbebauung (abs. Höhe 389,06m) mit geschlossener Laubengangerschließung erforderlich. Die Laubengangbegrenzung ist hierbei ebenfalls mit einer fugendichten Konstruktion mit einem bew. Schalldämmaß von Rw=>25 dB herzustellen in Richtung Osten ist diese als Lärmschutzwand mit einer Länge von 9,5 m auszubilden. Die verbleibende



Verlängerung der Schallabschirmung auf Flur. Nr. 539/2 I=9,5m (abs. Höhe 389,06m)

aubengangerschließung ist hierbei ebenfalls mit einer fugendichten Konstruktion mit einem bew. Schalldämmaß von Rw=>25 dB herzustellen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen verwirklicht sein bevor die Nutzung der betroffenen

schutzwürdigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird.

Als Schutzmaßnahme am westlichen Rand des Städtischen Bauhofs ist ein mindestens 5,5 m hoher Schallschirm (abs. Höhe 383,56m) gegenüber dem Wohnbestand (Lohbachstraße 50, MI) über Grund als Lückenschlusszwischen den Bestandsgebäuden vorzusehen. Dieser kann als Wand (fugendicht mit R'w=>25 dB) oder als weitere Unterstellhalle mit geschlossener Rückwand erstellt werden und unterbindet damit künftig die derzeit noch freie Schallausbreitung auf das Gebäude und den angrenzenden Garten. Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahme rechtzeitig und dauerhaft erfolgt.

6. Nutzung erneuerbarer Energien - Solarpflicht

- Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen. Unbeschadet weiterer gesetzlicher Vorgaben sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch
- Solarwärmekollektoren zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche einzubringen oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (auch bei Nebengebäuden, die von der
- Solarpflicht ausgenommen sind) dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° in aufgeständerter Form errichtet werden. Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,00 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Die Anlagen sind um das die max. zulässige Gebäudehöhe überschreitende Maß von der Außenkante des Gebäudes zurückzuversetzen. Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,00 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Ver- und Entsorgungsleitungen Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

. grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.
- 8.2 Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granitsplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig. 8.3 Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 16 Grad sind dauerhaft, mindestens extensiv mit
- selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestaesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Dachflächen die von Anlagen der Gebäudetechnik oder mit Anlagen der
- 8.4 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 250m² unbebauter Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 8.5 An den im Planteil festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität mind. 3xv, StU 16-18cm) zu pflanzen bzw. zu erhalten. Hierbei ist ein ausreichender Wurzelraum vom mind. 12 m³ pro Baum zu gewährleisten. Die Standorte können bei Neupflanzungen zur Schaffung von Zufahrten oder Berücksichtigung von Leitungen verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.
- Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- 8.6 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorgaben oder Maßnahmen dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene egetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind vorrangig autochtone (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil standortheimischer Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten.
- Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.
- .7 Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind bei einer Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

Dem Eingriff in Natur- und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Flur-Nr.

8.8 Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

Nutzung von Sonnenenergie und Ähnlichem belegt sind.

8.9 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

539/2 wird als Ausgleich auf Flur-Nr. 349 Gemarkung Solar auf 1.550m² Fläche eine Aufforstung auf Intensivgrünland (BNT G11) mit dem Entwicklungsziel eines Laubmischwalds mit Eichen/Hainbuche, Esskastanie, Wildbirne (BNT L113) zugeordnet.



Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 349 Gemarkung Solar auf 1.550m² Fläche

10. Festsetzungen zum Artenschutz

- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen: • V-M1: Fällen der potenziellen Fledermausquartierbäume vom 1.10. bis 31.10. unter Zuziehung von
- V-M2: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. 30.9.) • V-M3: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern 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 • V-M4: Abbruch der Blechverblendungen (Attika bei Maas + Roos Fl.-Nr. 537) im Oktober, restlicher Abbruch kann danach im Winter erfolgen. V-M5: Ökologische Baubegleitung für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und
- 10.2 CEF-Maßnahmen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)
- werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen: • CEF-M1 Bereitstellen von 9 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermaus-Spaltenkästen (z.B. von Schwegler der Hasselfeldt) in angrenzenden, ungestörten Waldbereichen, Wartung • CEF-M2: Bereitstellung von 8 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen (Nisthöhlen für unterschiedliche Brutvögel, z.B. Schwegler 3SV Fluglochweite 34mm, 2GR oval, 3SV Fluglochweite
- 45mm). auf der Fl.Nr. 549 Gem. Hilpoltstein (am Lohbach) und jährliche Wartung CEF-M3: 9 Altbäume mit Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm sind in der näheren Umgebung (Radius ca. 1km) dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, möglichst in Gruppen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen • CEF-M4: (Maas+Roos Fl.-Nr. 537) Bereitstellen von 5 Fledermaus-Spaltenkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) in angrenzenden Bereichen der Bebauung bis zur Neubebauung; bei Neubebauung Einbau von 5 Spaltenguartieren in die Wände (z.B. von Schwegler)
- CEF-M5: (Maas+Roos Fl.-Nr. 537) Übergangsweise Bereitstellen von 5 Nisthilfen (z.B. 5 Kasten Schwegler 1SP) an Bestandsgebäude, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 2 m Höhe, jährliche Wartung CEF-M6: (Kegler-Areal) Bereitstellen von 5 Fledermaus-Spaltenkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) in angrenzenden Bereichen der Bebauung bis zur Neubebauung; bei Neubebauung Einbau
- von 5 Spaltenquartieren in die Wände (z.B. von Schwegler) **CEF-M7**: (Kegler-Areal) Übergangsweises Bereitstellen von 5 Nisthilfen für Haussperlinge (z.B. 5 Kasten Schwegler 1SP) an Bestandsgebäude in der Umgebung, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 2 m Höhe, jährliche Wartung CEF-M8: (Kegler-Areal) Übergangsweises Bereitstellen von 3 Nisthilfen für Mauersegler (z.B. Mauerseglernest Nr. 18 oder Mauersegler-Einbaukasten 16) an Bestandsgebäude in der Umgebung, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 6 m Höhe, jährliche Wartung

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

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung. Die Festsetzung der zulässigen Dachformen für Hauptgebäude erfolgt gemäß Planeintrag in den
- Für oberirdische Garagen und Nebengebäude werden in allen Baugebietes begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 16 Grad Dachneigung festgesetzt. Dies gilt nicht für Anbauten wie z.B. Wintergärten, Vordächern oder Trassenüberdachungen.
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum werden in ihrer Höhe auf 1.4 m begrenzt. Mauern. Gabionen und Kunststoffgelechte sind grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht
- Zwischen den Nachbargrundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer
- <u>Außere Gestaltung der baulichen Anlagen</u> Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen. Für die Farbgebung nicht zugelassen sind: Metallische Farbtöne, glänzende und grell leuchtenden Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne.

Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen soweit technisch möglich und sinnvoll nachhaltige Baustoffe bevorzugt genutzt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige EnergieBeratungsAgentur (ENA) des Landkreises Roth zur

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht: Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17

Es wird empfohlen vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen

(Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände-

und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Hinweis zur Versickerung, Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungs-(GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 anlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden. Es wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und zu sammeln und für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Bezüglich der Dimensionierung der Zisternen wird empfohlen pro 150 m² Dachfläche mindestens 3 m³ Zisternenvolumen zu errichten. Der Zisternenüberlauf kann an den Oberflächenentwässerungskanal angeschlossen werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasserananlagen 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 Anlage sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. ie Schallimmissionen von Wärmepumpen müssen so weit reduziert werden, dass durch die Summation de

Geräusche keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Dies ist dann der Fall, wenn das Relevanzkritrium nach DIN 45691 beachtet wird. Dies bedeutet, dass die Schallimmissionen von Wärmepumpen an den jeweiligen Immissionsorten die Richtwerte um mindestens 15 dB unterschreiten. Hinweis zu Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 Oberbodenarbeiten zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3: Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet

Hinweise zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentliche und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt.

In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar auszuführen.

wird empfohlen auf Gartenflächen - oder auch auf Teilen davon - Blühflächen. Staudenbeete. Wildblumenbeete mit heimischen Pflanzen oder freiwachsenden Gehölzen zur Förderung von Lebensräumen für Bienen. Schmetterlinge und Vögel anzulegen. Für die Artenauswahl der Bäume und Sträucher wird auf die untenstehende Vorschlagliste hingewiesen. Fertige Saatenmischungen für die Anlage von Blühflächen können über den Handel oder bei Naturschutzverbänden (z.B. BUND oder NABU) bezogen werden.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Keglerstraße und der bestehenden sowie genlanten neuen Zufahrten in die St. 2220 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge I = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten, neue oder Änderungen bestehender Zufahrten und Einmündungen bedürfen der Abstimmung und der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg. Bei Radwegen mit nicht abgesetzten Radfahrerfurten soll der Abstand vom Fahrbahnrand auf 5.00 m

vergrößert werden, damit die wartepflichtigen Kraftfahrzeuge die Radfahrerfurten freihalten können. Die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer beträgt $I_r = 30$ m. Diese Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen

Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Esche	Sorbus domestica	Speierling
Winterlinde	Staphylea pinnata	Gewöhnliche Pimpernuss
Hainbuche	Taxus baccata	Eibe
Holzapfel	Obstbäume:	
Vogelkirsche	Apfel z.B. Berlepsch, Landsberger Renette	
Traubenkirsche	Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise	
Wildbirne	Zwetschge Fränkische Hauszwetschge	
	Spitzahorn Rotbuche Esche Winterlinde Hainbuche Holzapfel Vogelkirsche Traubenkirsche	Spitzahorn Sorbus aria Rotbuche Sorbus aucuparia Esche Sorbus domestica Winterlinde Staphylea pinnata Hainbuche Taxus baccata Holzapfel Obstbäume: Vogelkirsche Apfel z.B. Berlepsch Traubenkirsche Birne z.B. Gute Grau

Großsträucher für den naturnahen Garten Buxus sempervirens Buchsbaum llex aquifolium Cornus mas Kornelkirsche Ligustrum vulgare Liguster Cornus sanguinea Roter Hartriegel Sambucus nigra Schwarzer Holunder Corylus avellana Hasel Viburnum lantana Wolliger Schneeball Crataegus monogyna Weißdorn Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Kleine bis mittelgroße Sträucher für den naturnahen Garten Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne Cytisus nigricans Schwarzer Ginster Berberis vulgaris Sauerdorn (Berberitze) Cytisus supinus Kopf-Ginster Colutea arborescens Gelber Blasenstrauch Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Coronilla emerus Strauchkronwicke

Origanum vulgare Wilder Majoran

Asperula odorata Waldmeister

Digitalis purpurea Fingerhut

Pulmonaria angustifolia Lungenkraut

Waldsteinia spec. Waldsteinie

Thymus serpyllum Sand-Tymian

Veronica spicata Ähriger Ehrenpreis

Sedum album Weißer Mauerpfeffer

Vinca minor

Scharfer Mauerpfeffer Saxifraga umbrosa Porzellanblümchen

Polygonatum odoratum Salomonsiege

Scabiosa columbaria Taubenskabiose

Verbascum densiflorum Großblütige Königskerze

Rosen für den naturnahen Garten Rosa arvensis Kriechrose Rosa pimpinellifolia Bibernellrose Rosa villosa Rosa canina Hundsrose Rosa gallica Rosa gallica 'Aunieri' Kriechende Essigrose Rosa glauca Rosa francofurtana Frankfurter Rose Rosa majalis Rosa moschata 'Ballerina' Ballerina-Moschusrose Rosa pendulina Rosa moschata 'Dupontii' Moschusrose Alpenrose Stauden für den naturnahen Garten

Für sonnige Standorte Frühlingsblüher Doronicum caucasicum Gemswurz Helleborus niger Christrose Lychnis viscaria Pechnelke

Gypsophila-Hybriden Schleierkraut

Centranthus ruber Spornblume

Lavandula angustifolia Lavendel

Pflanzen für Trockenmauern

Echinops sphaerocephalon Kugeldistel

Dianthus carthusianorum Kartäuser-Nelke

Draba aizoides Hungerblümchen

Euphorbia cyparissias Zypressenwolfsmilch Schattige Seite

Dianthus deltoides Heidenelke

Muscari racemosum gr.Traubenhyazinthe Aster novae-angliae Herbstaster Pulsatilla vulgaris Küchenschelle Chrysanthemum arcticum Herbstmargerite Achillea nobilis, Achillea millefolium Schafgarbe Sedum telephium Fetthenne Centaurea jacea, C. scabiosa Flockenblume Chrysanthemum leucanthemum Wiesenmargerite Für schattige Standorte Echium vulgare Natternkopf Anemone nemorosa Buschwindröschen Geranium sanguineum Blutstorchschnabel Aquilegia vulgaris Akelei

Oenothera biennis Gewöhnliche Nachtkerze Convallaria majalis Maiglöckchen

Hybriden Sonnenbraut Viola odorata

Helianthemum-Hybriden Sonnenröschen Arabis procurrens Gänsekresse

Pulsatilla vulgaris Küchenschelle Cymbalaria muralis Zimbelkraut

Origanum vulgare Wilder Majoran, Dost Corydalis lutea Gelber Lerchensporn

maximalen Höhe von 2 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

Zugelassen für Außenwände sind: Holz. auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk. Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.

Landkreis Roth Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Hilpoltstein, gemäß Beschluss des

Stadtrats vom ______ den Bebauungsplan Nr. 33 "Lohbach-/Freystädterstraße" in der Fassung

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S.3634)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in

der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBI. Ì S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.03.2021/ Ergänzung vom 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025 öffentlich ausgelegt.

§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadttrats vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gem.

Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 hat in der Zeit

§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 hat in

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 wurden die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 wurde mit der Begründung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.20xx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz

dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Au

die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215

die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2021/

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

die Ergänzung am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

vom16.05.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.

(Erster Bürgermeister)

(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Markus Mahl

Markus Mahl

(Erster Bürgermeister)

der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.

BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

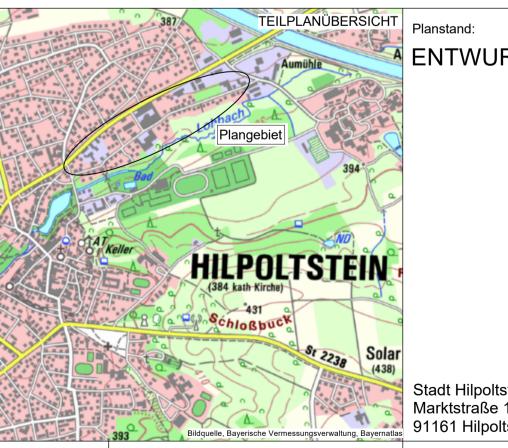
vom _____ als Satzung.

ERSTER BÜRGERMEISTER

HILPOLTSTEIN, DEN

Nr. 33 "Lohbach/ Freystädter Straße" Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder Teilflächen der Flurnummern 450/31, 454/2, 450/5, 450/40, 454/4, 450/6, 454/7, 454/10, 450/60, 450/61, 454, 450/46, 454/3, 454/6, 454/9, 454/8, 454/5, 534/7. 534/9, 534/6, 534/5, 534/10, 534/11, 534/12, 534/4, 534/3, 534/2, 534/13, 450/50, 535/3, 535/5, 535/6, 535. 539/8, 539/3, 539/6, 539/4, 539/5, 539/7, 539/11, 539/12, 539/15, 539/9, 539/2, 450/19, 450/41, 450/32, 450/18, 450/16, 450/12, 450/37, 542/2, 450/45, 450/43, 450/11, 450/29, 551/1, 551, 536/1, 536/2, 536, 537,

537/2, 552/2, 552, 537/3, 537/4, 450/4, 537/5, 450/21, 450/22, 450/23, 539/13 Gemarkung Hilpoltstein.



ENTWORFEN: PROJEKT 4 /ha,wi | BESTANDTEILE DES GEZEICHNET: PROJEKT 4 /wi BEBAUUNGSPLANES Planblatt und Begründung

Änderungsvermerke: Ausfertigung:

> ■ MASSSTAB 1:1.000 FASSUNG 18.09.2025 ■ BEARBEITER ha/wi ■ PROJEKT-Nr. 21754

Projekt 4 | Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82