

Die

STADT HILPOLTSTEIN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 „Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nrn. 493/6, 494/5, 495 und 496, jeweils Gemarkung Hilpoltstein.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO
- 2.3 Im Bereich der Baufenster WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig, in den mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der einkommensorientierter Wohnraumförderung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB errichtet werden könnten.
- 2.4 Im Bereich der Baufenster WA 2 sind max. 22 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

- 3.1 Soweit sich aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ darf im Bereich des Teilbaufensters WA 2 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO der Gesamtberechnung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 (einschließlich vorgenannter Anlagen) überschritten werden.

Hinweis: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte zulässige GRZ ermittelt sich gem. den Maßgaben des § 19 Abs. 1 – 3 BauNVO. Die vorstehend beschriebenen zulässigen Überschreitungen ermitteln sich in der Gesamtdarstellung die maßgeblichen baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zzgl. zulässiger baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

- 3.3 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] und II + SG [zwei + Staffelgeschoss] festgesetzt.

In dem im zeichnerischen Teil mit II + SG festgesetzten Bereich sind über dem letzten zulässigen Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) werden nicht auf die zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

- 3.4 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden über max. Gebäudehöhen definiert.

Bauliche Anlagen sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, nur mit den nachfolgend festgesetzten max. Wand- und Firsthöhen über dem festgesetzten Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) zulässig.

Bereiche mit zulässig max. II Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe	7,00 m	über 381,50 m ü. NHN
max. zulässige Firsthöhe:	10,00 m	über 381,50 m ü. NHN

Bereiche mit zulässig max. II + SG Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe	11,00 m	über 383,50 m ü. NHN
max. zulässige Firsthöhe:	11,50 m	über 383,50 m ü. NHN

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten Brandwandüberstände etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1-3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Staffelgeschosse dürfen max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse überdecken.
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung **jeweils** maßgebliche **Erschließungsstraße** und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Für das Baufeld WA 1 gilt die Sankt-Jakob-Straße als maßgebliche Erschließungsstraße.

Für das Baufeld WA 2 gilt die Jörg – von – Leonrod-Straße als maßgebliche Erschließungsstraße.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nachfolgend max. festgesetzten Höhen zulässig:

WA 1: Auffüllungen und Abgrabung bis zu einer Höhe von jeweils max. 0,5 m über 381,40 m ü. NHN

WA 2: Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über 383,30 m ü. NHN

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,80 m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge.

4.5 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

4.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht

Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche einzubringen oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach 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 zurückzusetzen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,00 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Im Bereich des Baufensters WA 2 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

§ 5 – Garagen und Stellplätze

5.1 Stellplätze für motorisierten Individualverkehr:

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung der Stadt Hilpoltstein über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung für das konkrete Vorhaben gültigen Fassung zu erfolgen.

Eine Stellplatzablöse i. S. d. § 5 der Stellplatzbedarfssatzung wird ausgeschlossen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden.

Tiefgaragen sind nur im Bereich der gesondert **zeichnerisch festgesetzten** Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der gesonderten Flächen für Tiefgaragen errichtet werden.

Der gem. Stellplatzbedarfssatzung erforderliche Stellplatzbedarf im Baufenster WA 2 ist in Tiefgaragen zu errichten.

5.2 *Fahrradstellplätze:*

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung der Stadt Hilpoltstein über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung für das konkrete Vorhaben gültigen Fassung zu erfolgen.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

6.1 *Dachformen*

Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit allen Dachformen zulässig.

Zulässige Dachneigungen in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen:

Flachdächer (FD)	Dachneigung von 0° bis max.3°
Pultdach (PD)	Dachneigungen bis max. 22°
Satteldächer (SD)	Dachneigung von min. 22° bis max. 48°

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

6.2 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Müllboxen, Fahrradabstellanlagen u. ä.)*

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO wie Müllboxen und Müllunterstände, Fahrradunterstellanlagen und ähnliches dürfen eine Größe von 35 m² je baulicher Anlage nicht überschreiten. Nebenanlagen in Form von Gartenbox, Gartenhaus, Terrassenschrank in den späteren individuellen Grundstückspartellen oder Sondereigentumsflächen, u.ä., dürfen eine Einzelgröße von max. 6,00 m² nicht überschreiten.

6.3 *Entwässerung*

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. Retentionsvolumen sind auch als Gründach zulässig.

Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Bebauung ist auf den jeweiligen Grundstücken je 150 m² errichteter Dachfläche mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Zisternen und Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet:

Die Entwässerungssatzung der Stadt Hilpoltstein ist zu beachten.

Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanlagen ist gem. §10 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein (Entwässerungssatzung - EWS -) ein Entwässerungsantrag beizufügen.

6.5 Einfriedungen

Die Ausführung von Einfriedungen als gemauerte Einfriedung sowie die Ausführung als Gabionen ist grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt sein. Sockel von Einfriedungen dürfen ein Maß von 15 cm nicht überschreiten.

Hinweis: Sockel von Einfriedungen gelten nicht als gemauerte Einfriedung.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene als Vegetationsflächen 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 autochthone (standortheimische) oder klimaangepasster 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.

Je 500 m² Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes ist mind. ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

7.2 Baum- und Gehölzbestand

Eingriffe in bestehenden Bäume sowie Hecke im Planungsgebiet sind zu Minimieren. Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Im Übrigen sind Eingriffe in die bestehenden Heckenstrukturen zulässig.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.

- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

7.3. Pkw-Stellplätze und Feuerwehrebewegungsflächen, die sich außerhalb der Fahrbahnen der Erschließungsstraßen befinden, sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

7.4 Tiefgaragen sind, soweit diese nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht mit Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich der Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen.

Die Unterpflanzung der Bäume im Bereich der Aufschüttungen / Hochbeete hat bevorzugt mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (gemäß Pflanzenliste C), Stauden oder Bodendeckern zu erfolgen. Eine Mindestaufbauhöhe von 60 cm über der Decke der Tiefgarage darf nicht unterschritten werden.

Hinweis: Als Überbauung gelten auch Straßen, Wege- und Platzflächenflächen, Kinderspielplätze sowie Terrassen u. ä.

7.5 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen

7.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegenen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.

Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabenträger abzustimmen.

§ 8 Immissionsschutz

8.1 Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen aus Gründen des Immissionsschutzes nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. An benachbarten Wohngebäuden (=Immissionsorten) darf dabei ein Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Abweichungen von vorstehender Festsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, soweit in Einzelfall durch ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Tags 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A) an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nachgewiesen wird.

Hinweis: Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wurden die entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Im Falle der Beantragung einer Abweichung sind die Vorbelastungen durch den Antragsteller nachweislich zu erfassen und bei den Berechnungen korrekt zu beachten.

- 8.2 Im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen bzw. der Tiefgaragenrampen ist an den Wänden und der Decke eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zur Reduzierung der Schallreflexionen vorzusehen.

§ 9 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.

§ 10 – Grund- und Oberflächenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 „Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Hilpoltstein, Stadtverwaltung, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 „Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.12.2021,
zuletzt geändert am 07.04.2022

Hilpoltstein den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Hilpoltstein
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
<i>Sträucher >2 m:</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzliste C	
<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S.	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Lonicera i.A.	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:	
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".	

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Bepflanzungen sollten mindestens in den nachstehenden Mindestpflanzqualitäten durchgeführt werden:

- **Bäume:**
Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- **Sträucher:** Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- **Solitärsträucher:** SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- **Kletter- und Schlingpflanzen:** SOL, mB / i.C. , H 100-150 cm
- **Heckenpflanzen:** He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)