

**Präambel**  
 Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“ als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“ in der Fassung vom 25.03.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
 Bebauungsplanänderung mit  
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und  
 2. textlichen Festsetzungen

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

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der Baulichen Nutzung**  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 14 BauNVO)
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 — Baugrenze
- 3. Sonstige Planzeichen**  
 — Grenze Geltungsbereich 2. Änderung  
 - - - - - Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
 [gestrichelt] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung: TGA Tiefgarage
- C: Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**  
 [gelb gestrichelt] Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg  
 [gelb] private Grünfläche  
 [gelb mit Kreis] Fläche für Ver- und Entsorgung: Trafostation  
 [10] Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 [gestrichelt] Geplante Bebauung  
 [818] Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern  
 [13,5] Bemessung in m  
 [gestrichelt] Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 19 (alt)

- Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**
- Als Orientierungshöhe für die Höhenangaben ü.NHN kann der Schachtdeckel des Kanalschachts Nr. 804 vor dem Baugrundstück in der Adalbert-Stifter-Str. dienen, der eine Höhe von 374,35 m ü. NHN aufweist.
  - Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:  
 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.  
 Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. 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.
  - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENWV) zu beachten.
  - Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
  - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
  - Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
  - Verwendung nachhaltiger Baustoffe: Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nachhaltige Baustoffe bevorzugt genutzt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige EnergieBeratungsAgentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.
  - Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Hilpoltstein Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
  - Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstr./Gänsbach“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich, entsprechend den Grundsätzen der Posteriorität und Einräumigkeit, frühere Bebauungspläne.

- B. Textliche Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)
    - Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO.
    - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), und die Geschossflächenzahl (GFZ):  
 GRZ = 0,4  
 GFZ = 0,8
    - Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nachfolgend genannten Anlagen wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.
    - Es wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. Dieser Wert kann um Flächen für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,75 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 0,3 m beträgt.
    - Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf bei dem Gebäude im WA 1 die Höhe von 374,55 m ü. NHN nicht überschreiten.
    - Die max. Traufhöhe der Gebäude beträgt  
 im WA 1 = 382,55 m ü.NHN und  
 im WA 2 = 379,55 m ü.NHN.
    - Die max. Firsthöhe der Gebäude beträgt  
 im WA 1 = 385,30 m ü.NHN und  
 im WA 2 = 382,05 m ü.NHN.
    - Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO hier keine Anwendung.
    - Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
    - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² und einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Mit Ausnahme von Einhausungen für Müllgefäße ist an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.
    - Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Wohnung im Erdgeschoss eine Terrasse von bis zu 17 m² Grundfläche zulässig.
  - Garagen, Carports und Stellplätze
    - Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen.
    - Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen oder Garagen ist unzulässig.
  - Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
    - Dachgestaltung
      - Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30 Grad und begrünte Flachdächer für die Tiefgarage zulässig.
      - Dachvorsprünge sind am Giebel bis 35 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.
      - Als Dacheindeckungen sind Ziegel oder Betondachsteine in natürlicher roter Farbgebung zulässig.
      - Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig und grundsätzlich parallel zur Dachhaut auszuführen. Eine Aufständigung ist auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig.
    - Einfriedungen  
 Es sind nur offene Einfriedungen (keine Mauern) ohne Sockel oder Heckeneinfriedungen, jeweils bis zu einer max. Höhe von 1,40 m bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig.
    - Oberflächenbefestigungen  
 Die oberirdischen Parkierungs- und Stellplatzflächen, Zufahrten sowie Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
  - Grünordnerische Festsetzungen
    - Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
    - Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind große Stein-/Kiesbeete unzulässig.
    - Es sind auf privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen fünf Bäume der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
    - Artenliste Bäume
 

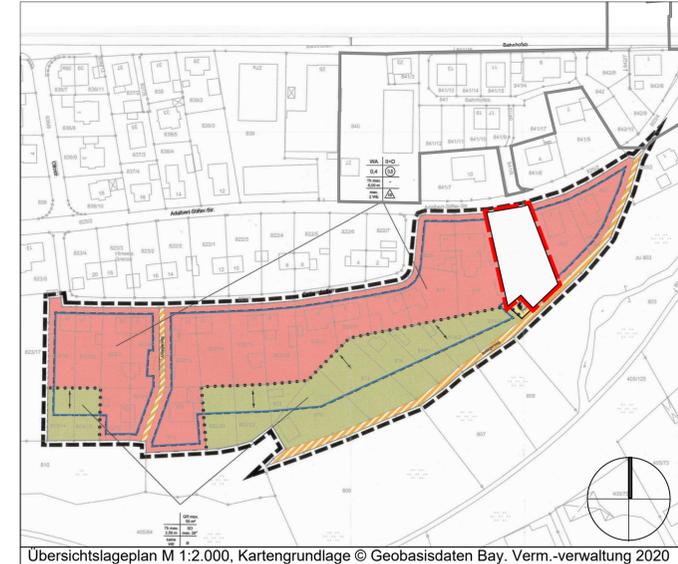
Acer campestre „Esrjik“	Feld-Ahom Sorte „Esrjik“
Catalpa bignonioides „Nana“	Kugel-Trompetenbaum
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“	Stadlinde
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
    - Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:  
 Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm,

**Verfahrensvermerke:**

- Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 28.05.2020 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstr./Gänsbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Änderungs-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstr./Gänsbach“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Änderungs-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstr./Gänsbach“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom .....2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Eichendorffstr./Gänsbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Stadt Hilpoltstein den .....  
 Markus Mahl (Erster Bürgermeister)

Stadt Hilpoltstein den .....  
 Markus Mahl (Erster Bürgermeister)



**Stadt Hilpoltstein**  
 Marktstraße 1  
 91161 Hilpoltstein

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Eichendorffstr./Gänsbach" mit integriertem Grünordnungsplan**

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
77x60	16.03.2021	25.03.2021	1091-1

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

Pillerreuther Str. 34  
 90459 Nürnberg  
 Amtsbüro Nürnberg PR 286  
 USt-IDNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0  
 Fax (0911) 999876-54  
 info@tb-markert.de  
 https://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten