

# STADT HILPOLTSTEIN



BEBAUUNGSPLAN JAHRSDORF 2

„NÖRDLICH DER ORTSCHAFT“

SATZUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 14.01.2021

*[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 07.05.2020 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan

### **Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 85/1 (Teilfläche), 89 (Teilfläche), 90 (Teilfläche), 90/2, 92 (Teilfläche) und 93 der Gemarkung Jahrsdorf, Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,33 ha.

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 07.05.2020 ausgearbeitete und letztmalig am 14.01.2021 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Mahl, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

#### **1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### **1.4 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten (Ausnahme Garagen) dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die maximale Wandhöhe von Nebengebäuden darf 3,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Grundfläche von Nebengebäuden darf 15 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

Die Errichtung von Nebengebäuden oder Garagen mit Seitenwänden aus Well- bzw. Trapezblech oder in ähnlicher Bauweise ist unzulässig.

### **1.7 Stellplätze**

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 17.01.2013.

Die Garagen- und sonstigen Stellplatzstandorte auf privaten Bauparzellen sind nicht zwingend festgesetzt.

### **1.8 Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung**

Die Bewohner der Parzellen 9 und 10 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an dem im Planblatt gekennzeichneten Standort bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

### **1.9 Lärmschutz**

Auf den Bauparzellen 1 bis 4b wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) und auf den Bauparzellen 5 bis 10 von 62 dB(A) für die Übernachtungsräume erreicht.

Für Außenbauteile von Schlafräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 einzuhalten.

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der, der nächsten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über die Oberkante der Fahrbahn herausragen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG auf der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### **2.2 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## **2.3 Dächer**

### **2.3.1 Dachform und -neigung**

Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 55° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) sind darüber hinaus Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 9° Dachneigung zulässig.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind Dachform und -neigung aneinander anzugleichen.

### **2.3.2 Dacheindeckung**

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zu decken.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (Ausnahme: Wintergärten).

### **2.3.3 Dachgauben**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach), Schleppgauben oder Flachdachgauben zulässig.

Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

### **2.3.4 Solaranlagen auf Dächern**

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig und grundsätzlich parallel zur Dachhaut auszuführen. Eine Aufständigung ist auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig. Die maximale Wandhöhe von Nebengebäuden (3,00 m gemäß Ziffer 1.6) darf auch durch Solaranlagen nicht überschritten werden.

Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Flach- und flach geneigten Dächern von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

## **2.4 Fassadengestaltung**

Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen.

Für die Farbgebung nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne.

Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlammtes Mauerwerk, Glas.

Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.

## **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließungswegen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße nicht überschreiten.

Für Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung unzulässig.**

## **2.6 Flächenbefestigung**

Private Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, etc.).

## **2.7 Geländemodellierung**

Geländemodellierungen und Stützmauern sind nur im unmittelbaren Hausbereich in geringem Maße zulässig.

Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriss und den Ansichten darzustellen.

# **3 Grünordnerische Festsetzungen**

## **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch sowie gemäß Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.

### **Erhaltungsgebot für bestehende Kopf- und Obstbäume**

Die Kopfbäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und die Obstbaumreihe im Süden des Geltungsbereichs sind langfristig zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen, Aufgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

An den im Planblatt gekennzeichneten Standorten auf öffentlichen Grünflächen sind zur Randeingrünung mindestens 8 Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ zu pflanzen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig. Der Pflanzabstand der Baumreihe im Osten sollte zwischen 8 und 12 m betragen.

### **Pflanzgebot B – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Am östlichen Geltungsbereichsrand ist gemäß Plandarstellung auf privatem Grund eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zur Randeingrünung zu pflanzen. Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Laub- und Obstbäume“.

### **Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

### **3.2 Pflanzlisten**

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der vorstehenden Pflanzgebote zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl heimischer Gehölze aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, standortgerechte Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc.. sowie gentechnisch veränderte Pflanzen. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

#### **Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, für Obstbäume 12-14 cm
- verpflanzter Strauch, 4-5 Triebe, 60-100 cm

#### **Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“**

##### *Laubbäume:*

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer campestre      | Feld-Ahorn      |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn      |
| - Betula pendula      | Hänge-Birke     |
| - Carpinus betulus    | Hainbuche       |
| - Prunus avium        | Vogel-Kirsche   |
| - Prunus padus        | Trauben-Kirsche |
| - Pyrus pyraister     | Wild-Birne      |
| - Sorbus aucuparia    | Vogelbeere      |
| - Sorbus domestica    | Speierling      |
| - Malus sylvestris    | Holz-Apfel      |
| - Tilia cordata       | Winter-Linde    |
| - Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde    |

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

*Malus domestica* (Apfel), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Boskoop'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

*Pyrus communis* (Birne), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneux'

*Prunus domestica* (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

#### **Pflanzliste „Heimische Sträucher“**

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| - Amelanchier ovalis   | Gewöhnliche Felsenbirne  |
| - Berberis vulgaris    | Sauerdorn                |
| - Cornus mas           | Kornelkirsche            |
| - Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel         |
| - Corylus avellana     | Gemeine Hasel            |
| - Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn  |
| - Frangula alnus       | Faulbaum                 |
| - Ligustrum vulgare    | Gemeiner Liguster        |
| - Lonicera xylosteum   | Rote Heckenkirsche       |
| - Mespilus germanica   | Echte Mispel             |
| - Rhamnus cathartica   | Echter Kreuzdorn         |
| - Ribes rubrum         | Wilde rote Johannisbeere |
| - Rosa arvensis        | Feld-Rose                |
| - Rosa canina          | Hunds-Rose               |
| - Rosa gallica         | Essig-Rose               |
| - Rosa glauca          | Bereifte Rose            |
| - Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose           |
| - Rosa rubiginosa      | Wein-Rose                |
| - Rosa villosa         | Apfel-Rose               |
| - Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder       |
| - Salix aurita         | Öhrchen-Weide            |
| - Salix caprea         | Sal-Weide                |
| - Salix purpurea       | Purpur-Weide             |
| - Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide           |
| - Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball      |
| - Viburnum opulus      | Gewöhnlicher Schneeball  |

### **3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

#### **V-M 2: 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-M 3: Erhalt der Kopfbäume an der östlichen Geltungsgrenze und der Obstbaumreihe im Süden, Erhalt des Nussbaums im Westen und eines Obstbaumes an der Geltungsgrenze in der Mitte**

Die Kopfbäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und die Obstbaumreihe im Süden des Geltungsbereichs sind langfristig zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen (vgl. Erhaltungsgebot unter Ziff. 3.1).

(Hinweis: Die übrigen genannten Bäume liegen außerhalb randlich des Geltungsbereichs.)

### 3.4 CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

**CEF-M 1 (Feldlerche, Wiesenschafstelze): Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines Wechselbrachestreifens auf 0,4 ha**

Auf der Fl.-Nr. 460, Gemarkung Karm, ist entlang der **südlichen** Flurstücksgrenze ein Wechselbrachestreifen mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Gesamtfläche von 0,4 ha anzulegen (vgl. Begründung Kapitel 6, Abbildung 5). **Zu den westlich und östlich angrenzenden Wegen wird jeweils ein Störbereich von 20 m aus der Maßnahmenfläche ausgegliedert.**

Die Teilfläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und wie folgt zu pflegen:

- jährlich abwechselnd entweder im Spätherbst oder bis spätestens Ende März zu 50 % umbrechen
- keine Beweidung, keine anderweitige Nutzung (als Lager etc.)
- kein chemischer Pflanzenschutz, keine mineralische Düngung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Hilpoltstein. Die dauerhafte Pflege der CEF-Maßnahmenfläche ist durch die Stadt sicherzustellen (z. B. über eine privatrechtliche Vereinbarung Regelung mit dem Pächter).

### 3.5 Private Gartenflächen

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.

### 3.6 Grünflächen

Wiesensaat erfolgt auf der nördlichen Grünfläche. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Blühwiese. Für die Ansaat ist regionales, gebietsheimisches Saatgut zu verwenden (z. B. Regiosaatgut der Regelsaatgutmischung RSM Regio, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“).

Die sich entwickelnden Gras- und Krautfluren sind durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Versorgungsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

### **4.2 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.3 Regenwasserzisternen**

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten 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.

### **4.4 Wild abfließendes Oberflächenwasser**

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 Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

### **4.5 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.6 Bodenfunde**

Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 DSchG hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mitgeteilt werden.

#### **4.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

#### **4.8 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.

Ausgefertigt:

Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Mahl, 1. Bürgermeister