

### **B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### I. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete des Bebauungsplanes werden entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzungen als WA (allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) und MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO)

I.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

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 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. <u> 3. Höhenlage der Gebäude</u>

Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschossfußbodens Diese wird mit 30cm über dem höchstgelegenen Schnittpunktes des Gebäudes mit dem natürlichen

Gelände bestimmt. 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. B 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

liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans. Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, sind einzelne Maßnahmen an den Schallschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen und künftig umzusetzen und zu

5.1 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) tags und von 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie von über 60 dB(A) tags und von 50

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 ist eine lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Lärmschutzgrundrisse)

Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen an den betroffenen Gebäudefassaden kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergälten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 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

weniger als die oben genannten Pegelwette beträgt die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind.

können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden

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.

# 5.2 Schutzmaßnahmen gegenüber einwirkendem Gewerbelärm:

<u>Erforderliche Maßnahme gegenüber Kreisbauhof</u> Zum Schutz der neu angestrebten gemischten Baufläche auf dem Baufeld <u>Flur-Nr. 539/2</u> 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 Öffnungsfläche wurde rechnerisch berücksichtigt.



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

Für die Bebauung am westlichen Rand des Grundstücks 539/9 ist ebenfalls eine dreigeschossige Riegelbebauung (abs. Höhe 389,97m) mit einer geschlossenen Laubengangerschließung vorzusehen. Die \_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. Erforderliche Maßnahme gegenüber Städt. Bauhof

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 Malshahme 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.

### 8. 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 Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Dachflächen die von Anlagen der Gebäudetechnik oder mit Anlagen der Nutzung von Sonnenenergie und Ähnlichem belegt sind.
- 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.

Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige /orgaben oder Maßnahmen dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene 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 autochtone (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil standortheimischer Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten.

8.6 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude,

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.

8.7 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.

# 8.8 Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

### Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2731A in der Fassung vom 12.06.2025 8.9 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Esskastanie, Wildbirne (BNT L113) zugeordnet.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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



# 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 fü 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 Spaltenquartieren 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

# <u>Örtliche Bauvorschriften der Stadt Hilpoltstein (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</u>

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

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum werden in ihrer Höhe auf 1,4 m begrenzt. Mauern, Gabionen

Zwischen den Nachbargrundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer 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.

1.4 <u>Außere Gestaltung der baulichen Anlagen</u> lattenverkleidungen, Asbestzementverkleidunge 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 stell 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.

<u>Hinweis zur Versickerung, Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser:</u> 2025 I Nr. 189) Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) 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. De 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.

### <u>Hinweis zu Wärmepumper</u> Die Schallimmissionen von Wärmepumpen müssen so weit reduziert werden, dass durch die Summation der 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 vor Wärmepumpen an den jeweiligen Immissionsorten die Richtwerte um mindestens 15 dB unterschreiten.

<u>Hinweis zu Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens:</u> Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 <u>Oberbodenarbeiten</u> 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

<u>Hinweise zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie:</u> Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt.

<u>Hinweise zum Natur- und Artenschutz:</u> 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.

Pflanzempfehlungen für Gartenflächen: Es wird empfohlen auf Gartenflächen - oder auch auf Teilen davon - Blühflächen, Staudenbeete, Vildblumenbeete 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.

# D.) Nachrichtliche Übernahmen

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Keglerstraße und der bestehenden sowie geplanten 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<sub>r</sub> = 30m.

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.

# Pflanzenliste (Empfehlung zur Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fagus sylvatica -	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fraxinusexelsior	Esche	Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata -	Winterlinde	Staphylea pinnata	Gewöhnliche Pimpernu
Carpinus betulus	Hainbuche	Taxus baccata	Eibe
Malus sylvestris	Holzapfel	Obstbäume:	
Prunus avium	Vogelkirsche	Apfel z.B. Berlepsch,	Landsberger Renette
Prunus padus	Traubenkirsche	Birne z.B. Gute Grau	ie, Gute Luise
Pyrus communis	Wildbirne	Zwetschge Fränkische Hauszwetschge	

<u>Großsträucher für den naturnahen Garter</u> Buxus sempervirens Buchsbaum llex aquifolium Ligustrum vulgare Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Hasel

Kleine bis mittelgroße Sträucher für den naturnahen Garten

Rosa gallica Rosa glauca **CEF-M8**: (Kegler-Areal) Übergangsweises Bereitstellen von 3 Nisthilfen für Mauersegler (z.B. Rosa majalis Mauerseglernest Nr. 18 oder Mauersegler-Einbaukasten 16) an Bestandsgebäude in der Umgebung, Rosa pendulina später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 6 m Höhe, jährliche Wartung

zugeordneten Nutzungsschablonen.

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.

und Kunststoffgelechte sind grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht

Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Zugelassen für Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Hilpoltstein, gemäß Beschluss des Stadtrats vom 12.11.2025 den Bebauungsplan Nr. 33 "Lohbach-/Freystädter Straße" in der Fassung vom 18.09.2025 als

Erster Bürgermeister

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBL.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI.

- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007. (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025

### **VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.03.2021/ Ergänzung vom 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2021/ die Ergänzung am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 hat in der Zeit
- vom16.05.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 hat in
- der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.
- Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025 beteiligt.
- 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
- Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2025 mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.10.2025 bis 24.10.2025 erneut beteiligt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2025 wurden die Behörden und
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.11.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2025 als Satzung beschlossen.

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2025 bis

# (Erster Bürgermeister)

Hilpoltstein, den

(Erster Bürgermeister)

24.10.2025 erneut beteiligt.

(Erster Bürgermeister) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassende Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan st damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und

die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rosa gallica 'Aunieri' Kriechende Essigrose

Rosa francofurtana Frankfurter Rose

Anemone nemorosa Buschwindröschen

Asperula odorata Waldmeister

Digitalis purpurea Fingerhut

Pulmonaria angustifolia Lungenkraut

Waldsteinia spec. Waldsteinie

Vinca minor

Polygonatum odoratum Salomonsiege

r campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide	
r platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere	
us sylvatica -	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
xinusexelsior	Esche	Sorbus domestica	Speierling	
cordata -	Winterlinde	Staphylea pinnata	Gewöhnliche Pimpernuss	
pinus betulus	Hainbuche	Taxus baccata	Eibe	
us sylvestris	Holzapfel	Obstbäume:		
nus avium	Vogelkirsche	Apfel z.B. Berlepsch,	Apfel z.B. Berlepsch, Landsberger Renette	
nus padus	Traubenkirsche	Birne z.B. Gute Grau	Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise	
us communis	Wildbirne	Zwetschge Fränkisch	ne Hauszwetschge	

Stechpalme Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Crataegus monogyna Weißdorn Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Berberis vulgaris Colutea arborescens Coronilla emerus	Sauerdorn (Berberitze) Gelber Blasenstrauch Strauchkronwicke	Cytisus nigricans Cytisus supinus Lonicera xylosteum	Schwarzer 0 Kopf-Ginster Rote Hecker
		Lonicera xylosteum	Rote Hecke
<b>6</b> 11 1 1			
Rosen für den naturna	ahen Garten		
Rosen für den naturna Rosa arvensis	ahen Garten  Kriechrose	Rosa pimpinellifolia	Bibernelli

Hechtrose Zimtrose Alpenrose

Centaurea iacea. C. scabiosa Flockenblume

Echium vulgare Natternkopf

Rosa moschata 'Ballerina' Ballerina-Moschusrose Rosa moschata 'Dupontii' Moschusrose Stauden für den naturnahen Garten Origanum vulgare Wilder Majoran Für sonnige Standorte Frühlingsblüher Scabiosa columbaria Taubenskabiose Doronicum caucasicum Gemswurz Helleborus niger Christrose Verbascum densiflorum Großblütige Königskerze Muscari racemosum gr.Traubenhyazinthe Herbstblüher Paeonia lactiflora Pfingstrose Aster novae-angliae Herbstaster Chrysanthemum arcticum Herbstmargerite Pulsatilla vulgaris Küchenschelle Achillea nobilis, Achillea millefolium Schafgarbe Sedum telephium Fetthenne

Chrysanthemum leucanthemum Wiesenmargerite Für schattige Standorte

Geranium sanguineum Blutstorchschnabel Aquilegia vulgaris Akelei Gypsophila-Hybriden Schleierkraut Oenothera biennis Gewöhnliche Nachtkerze Convallaria majalis Maiglöckchen Centranthus ruber Spornblume

Echinops sphaerocephalon Kugeldistel Helenium- Hybriden Sonnenbraut Viola odorata Duftveilchen Lavandula angustifolia Lavendel

Pflanzen für Trockenmauern Dianthus deltoides Heidenelke

Sedum album Weißer Mauerpfeffer Dianthus carthusianorum Kartäuser-Nelke Thymus serpyllum Sand-Tymian Veronica spicata Ähriger Ehrenpreis Draba aizoides Hungerblümchen Euphorbia cyparissias Zypressenwolfsmilch Schattige Seite Helianthemum-Hybriden Sonnenröschen Arabis procurrens Gänsekresse Origanum vulgare Wilder Majoran, Dost Corydalis lutea Gelber Lerchensporn Pulsatilla vulgaris Küchenschelle Cymbalaria muralis Zimbelkraut Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer Saxifraga umbrosa Porzellanblümchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 33 "Lohbach/ Freystädter Straße"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder Teilflächen der Flurnummern 450/31, 454/2, 450/5,

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,

450/40, 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

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. Stadt Hilpoltstein

> Marktstraße 1 91161 Hilpoltstein ENTWORFEN: PROJEKT 4 /ha,wi BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES GEZEICHNET: PROJEKT 4 /wi Planblatt und Begründung

Anderungsvermerke: 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