

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) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Meckenhausen Nr. 1 – „An der Pierheimer Straße“ 3. Änderung**

als

## **SATZUNG**

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten 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: 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 260/1, 260/2, 260/3, 260/5, 261, 263, 264, 269, 270, 271, 272, 272/1, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 278/1, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 286/1, 287, 288, 288/1, 288/2, 288/3, 289, 289/1, 289/2, 289/3, 289/4, 289/5, 289/6, 289/7, 289/8, 289/9, 289/10, 289/11, 289/12, 289/13, 289/14, 289/15, 289/16, 289/17, 289/18, 289/19, 289/20, 289/21, 289/22, 289/23, 289/24, 289/25, 289/26, 289/27, 289/28, 289/29, 289/30, 289/31, 289/32, 289/33, 289/34, 289/35, 289/36, 289/37, 289/38, 289/39, 289/40, 289/41, 289/42, 289/43, 729, 729/1, 729/2, 729/3, 729/4, 729/5, 729/6, 729/7, 729/8, 729/9, 729/10, 729/11, 729/12, 729/13, 729/14, 729/15, 729/16, 729/19, 729/20, Gemarkung Meckenhausen, sowie Teilflächen der Flurnummern 162, 234, 262 und 303, jeweils Gemarkung Meckenhausen.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*  
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschossen festgesetzt.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*  
Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

Max. zulässige Wandhöhe: 7,50 m über Bezugshöhe  
Max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m über Bezugshöhe

Als Bezugshöhe gilt für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen die gemittelte Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) des natürlichen Geländes je Grundstücksparzelle.

Grenzgaragen dürfen bezogen auf die gem. vorstehenden Ausführungen je Parzelle ermittelte Bezugshöhe eine max. Wandhöhe von 3,00 m besitzen.

*Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zur Anwendung. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.*

*Als Bezugssystem für NormalhöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen. Der untere Bezugspunkt für ist durch Mittelung der Bestandshöhen des natürlichen Geländes an den wesentlichen Grundstückecken zu berechnen und darzustellen.*

#### § 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 *Bauweise:*  
Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 *Überbaubare Grundstücksfläche:*  
Die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke werden durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.

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. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, jedoch nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot, errichtet werden.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten, zulässig.

Bestehende baulichen Anlagen außerhalb der Baufenster besitzen Bestandsschutz. Umbauten sind in soweit zulässig, soweit hierdurch die überbaute Grundfläche nicht mehr als unwesentlich vergrößert oder die bisherige Nutzung geändert wird.

*Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.*

## § 5 – Maßnahmen zum Klimaschutz und Starkregenvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und 23b BauGB)

### 5.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - solare Baupflicht

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind bei Neubauten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Gleiches gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut bei Bestandsgebäuden (Hauptgebäude), die ab dem 01.01.2025 begonnen wird.

*Hinweis: Bei Umbauten an den Bestandsdachflächen, bei denen nur teilweise (Dachgaube o.ä.) oder untergeordnet (Entlüftungseinrichtungen etc.) eingegriffen wird, kommt die Solarpflicht nicht zur Anwendung. Grundsätzlich wird aber empfohlen, im Sinne der Eigenstromversorgung, bei Arbeiten an der Dachhaut die Errichtung einer Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie zu realisieren.*

### 5.2 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, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## Örtliche Bauvorschriften:

## § 6 – Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten sowie Fassadengestaltung

### 6.1 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung

Im Bereich des Planungsgebietes ist die Errichtung der Hauptgebäude mit folgenden Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer (SD) Dachneigung von min. 28° bis max. 48° einschließlich der Abwandlungen in Form von Walm- und Krüppelwalmdächern. Der First von Walm- und Krüppelwalmdächern darf eine Länge von 3,0 m nicht unterschreiten.

Flachdächer, Pultdächer sowie Tonnendächer für Hauptgebäude sind unzulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind abweichend zu den zuvor genannten Festsetzungen alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind ziegelrote bis rotbraune Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Glänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metalldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Zulässige Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis max. 5 ° Dachneigung sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind zulässig, wenn bei Flach- und flach geneigten Dächern eine weitestgehend geschlossene Deckung der Dachfläche mit liegenden Sonnenkollektoren umgesetzt wird.

### 6.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Eine Aufständering ist auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig. Die maximale Wandhöhe von Nebengebäuden im Sinne von Grenzbebauungen (3,00 m gemäß Ziffer 3.5) darf auch durch Solaranlagen nicht überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

*Hinweis: Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständering, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Geringsfügige Neigungen auf Flachdächern bis max. 25 cm über Oberkante Garage gelten ebenfalls nicht als Aufständering.*

- 6.3 *Zwerchhäuser:*  
Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Als Dachformen sind Sattel- oder Schleppdachausführungen zulässig. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen.
- 6.4 *Dachgauben:*  
Dachgauben sind mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 1/2 der Hausbreite betragen. Als Dachformen sind Sattel- oder Schleppdach- sowie Flachdachausführungen zulässig. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Bei Flachdachausführungen gelten die Maßgaben zur Dachbegrünung. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.
- 6.5 *Fassadengestaltung:*  
Die Oberflächen der Fassaden der Gebäude sind in hellen oder gedeckten Farben mit einem Hellbezugswert von 80 – 100 % auszuführen. Für Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über dem angrenzenden Gelände sowie untergeordneten gliedernden Bauteilen oder Gestaltungselementen der Fassade sind auch andere Farben zulässig. Der Anteil der abweichend gestalteten Fassadenteile darf 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Hochreflektierend oder hochglänzende Baumaterialien für Fassaden baulicher Anlagen sowie Außenanstriche/Putze mit greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Fassaden (Solarpanelle) sind nur in soweit zulässig, als hierdurch keine unverhältnismäßigen Reflektionen für das Umfeld entstehen. Von der Gestaltung baulicher Anlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen.

*Hinweis: Der Hellbezugswert ist der Reflexionsgrad eines Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt (= 0%) und dem Weißpunkt (= 100%).*

## § 7 – Garagen und Stellplätze

- 7.1 Der Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze hat im Bebauungsfall durch die Bauherrschafft 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.
- Bestehende Nutzungen besitzen bzgl. des genehmigten Zustandes Bestandsschutz. Bei Umbauten mit Veränderung der genehmigten Wohnungsgrößen, Umnutzungen, Aufbauten etc. ist eine Differenzberechnung zwischen genehmigten Tatbestand sowie Antragsgegenstand vorzunehmen.
- 7.2 *Fahrradstellplätze:*  
Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschafft 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.
- Bestehende Nutzungen besitzen bzgl. des genehmigten Zustandes Bestandsschutz. Bei Umbauten mit Veränderung der genehmigten Wohnungsgrößen, Umnutzungen, Aufbauten etc. ist nur für die neu geschaffenen Nutzungen ein Nachweis entsprechend der Satzung der Stadt Hilpoltstein zu führen.
- 7.3 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Bestehende Anlagen besitzen Bestandsschutz.
- 7.4 Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen und Carports sind mit extensivem Gründach gem. 5.1 der Satzung auszuführen. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind

zulässig, wenn bei Flach- und flach geneigten Dächern eine weitestgehend geschlossene Deckung der Dachfläche mit liegenden Sonnenkollektoren umgesetzt wird. Bestehende Anlagen besitzen Bestandschutz.

## § 8 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

### 8.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebenanlagen ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Einzelgröße vom max. 10,00 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 20,00 m<sup>2</sup> außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Pro Grundstückspartzeile sind max. zwei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baufenster zulässig.

An der Grundstücksgrenze errichtete Nebenanlagen sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Bestehende Anlagen besitzen Bestandsschutz. Sind auf der betreffenden Grundstückspartzeile bereits zwei oder mehr Nebenanlagen außerhalb der zulässigen Baufenster errichtet, sind keine weiteren Nebenanlagen außerhalb der Baufenster mehr zulässig.

*Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Vorstehende Festsetzungen finden keine Anwendung auf Garagen, Stellplätze und Carports. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen sind.*

### 8.2 *Einfriedung*

Die Abgrenzung privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Verkehrsraum darf eine max. Höhe von 1,00 m über der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes nicht überschreiten. Hecken als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Ausführung von Einfriedungen als gemauerte Einfriedung sowie die Ausführung als Gabionen ist grundsätzlich unzulässig. Sockel von Einfriedungen sind mind. alle 15 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten. Die Durchlässe dürfen eine Breite von 0,30 m und eine lichte Höhe von 0,15 m nicht unterschreiten.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten.*

### 8.3 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, bei Neubauten auf noch nicht bebauten Grundstücken, bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken sowie Anbauten an den Bestand mit einer Grundfläche von mehr 50 m<sup>2</sup> vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist bei Neubauten (auch Ersatzneubauten) sowie Anbauten mit einer Grundfläche von mehr 50 m<sup>2</sup> ist in Rückhaltevolumen (Zisterne) einzuleiten. Bei Grundstücken für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiervon sind mind. 3 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen auszubilden. Für sonstige zulässige Hauptnutzungen im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen für nicht versickerbares Niederschlagswasser zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Zisternen und Rückhaltevolumen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Bei Bestandsanlagen finden die Maßgaben, mit Ausnahme der vorstehend bestimmten Veränderungen des Bestandes keine Anwendung.

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. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.*

## § 9 – Grünordnung

### 9.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14, zu pflanzen.

Für Bepflanzungen sind vorrangig standortheimischen Arten der in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall bei Neubauten und Anbauten als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Bei Umbauten im Bestand sind die Maßgaben nur dann anzuwenden, soweit sich die versiegelte Fläche durch die Umbauten um mehr als 15 % gegenüber der Bestandssituation vergrößert.

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, Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies. Bei Bestandsanlagen gelten die Vorgaben bei vorgesehenen Umbauten des Bestandes mit Eingriffen in die bisher unversiegelten Flächenbereiche.

*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 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. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!*

### 9.2 Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft

Die festgesetzten Flächen mit Pflanz- und Entwicklungsgebot am West- und Südrand des Plangebietes sind als Vegetationsflächen anzulegen und im Randbereich zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, mind. zweireihiger Gehölzstreifen, im Dreiecksverband, zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.

### 9.3 Bestehende Baum- und Gehölzbestände im Planungsgebiet

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die

bestehenden Strukturen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*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-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungsstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Im Übrigen ist der bestehende Baum- und Gehölzbestand innerhalb des Planungsgebietes bestmöglich zu erhalten und Eingriffe zu minimieren. Entfernte Bäume sind 1:1 durch Neupflanzungen mit einer Pflanzqualität Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, dreifach verpflanzt, mit Ballen, als standortheimischer Laub- oder Obstbaum auszugleichen.

#### 9.5 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

#### 9.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Die zum Erhalt gekennzeichneten bestehenden Heckenstrukturen und Baumbestände im Plangebiet sind in Ihrer Funktion als Vogellebensraum zu erhalten.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche und Jagdhabitats gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere zu vermeiden und im Übrigen alle 15 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 15 cm ist zu gewährleisten.
- Offene Baugruben, Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. feinmaschige Abdeckungen, u.ä.) zu sichern.
- Die während der Bauphase beanspruchte Fläche sind auf das Minimum zu reduzieren werden. Material, Baufahrzeuge o.ä. sind möglichst nah entlang des Bauvorhabens zu lagern bzw. abzustellen.

### § 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 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.*

### **§ 11 Immissionsschutz**

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen aus Gründen des Immissionsschutzes nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen oder Nebengebäuden aufgestellt werden. An benachbarten Wohngebäuden (=Immissionsorten) darf dabei ein Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten wird. Außenaufstellungen sind im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Tags 49 dB(A) und Nachts 34 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 den 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 ist die Einhaltung der relevanten Maßgaben in geeigneter Form nachzuweisen. Der Nachweis kann hierbei beispielsweise rechnerisch, durch erkennbar ausreichend große Abstände zu den relevanten Immissionsorten im Umfeld oder technische Herstellernachweise erfolgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte dem Vorhabenträger obliegt. Es empfiehlt sich bei der Anlagenauswahl auf die Anlageneignung für reine Wohngebiete zu achten.*

### **§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Meckenhausen Nr. 1 – „An der Pierheimer Straße“ – 3. Änderung in der Fassung vom 25.04.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

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

*Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Hilpoltstein sind auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein <http://www.hilpoltstein.de> einsehbar oder können unter Tel. 09174 – 978 - 0 erfragt werden.*

### **§ 13 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“– 3. Änderung i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 25.04.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Meckenhausen 01 einschließlich der bisher erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 01.02.2024  
zuletzt geändert: 25.04.2024

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
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

### Pflanzenliste C - Sträucher:

#### Sträucher >2 m:

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 *
Ehamnus catarina	Echter Kreuzdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Mespilus germanica	Echte Mispel
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Rosa gallica	Essigrose
Rosa villosa	Apfelrose1
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Viburnum paulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

#### Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Berberis vulgaris *	Gewöhnlicher Sauerdorn *
Cytisus scoparius	Besenginster
Coronilla emerus	Strauch-Kronwicke
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa glauca	Bereifte Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Ribes rubrum	Wilde rote Johannisbeere

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

#### Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

#### Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

#### Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

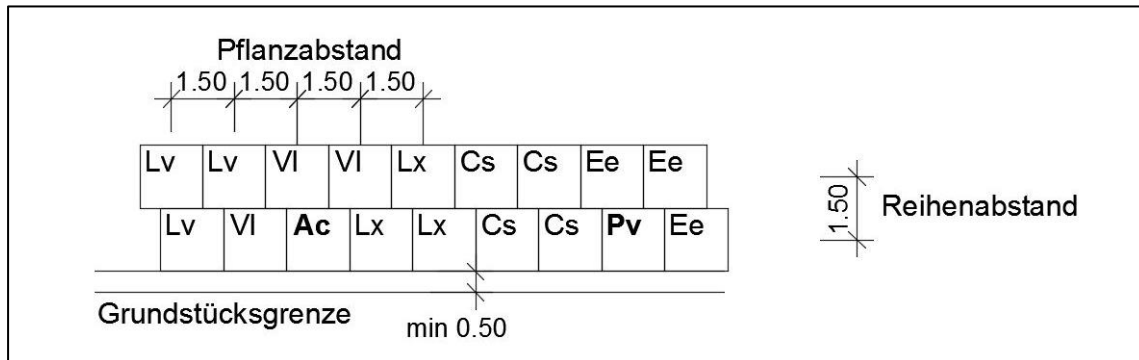
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

*Hinweis: Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. i.A. = in Arten; i.S. in Sorten; \* = Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, 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)*

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen:  
(14 m Schema)**



*Sträucher*

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

*Bäume/Heister*

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

*Empfohlene Mindestpflanzgrößen:*

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm  
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm  
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m  
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m