

# Bauleitplanung Innenentwicklung: Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“

Bürgerinformationsveranstaltung

10.05.23

**TB** | **MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten



# Inhaltsverzeichnis/ Vorgehensweise

---

- Anlass und Planungsziele
- Vorgehensweise (Bestandsanalyse)
- Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“
  - Festsetzungen (inkl. Auswirkungen)
  - Örtliche Bauvorschriften
- Fazit

# Anlass

---

- Hoher Siedlungsdruck (auch aufgrund der Nähe zu Nürnberg)
- Eine Überformung des Stadtgebiets mit dichterem Bebauung findet statt



# Wie kommt es dazu? (Grundlegendes zur Bauleitplanung)

---

Ja

**Qualifizierter Bebauungsplan?**

Nein

Umfassende Regelung der  
Bebauungsmöglichkeiten

**Bewertung nach Umgebungsbebauung (§ 34  
und 35 BauGB)**

- Einfügen nach den gesetzlichen Regelungen
- Keine Regelungsmöglichkeiten (ggf. nur durch separate Satzungen)

# Folgen der Entwicklung nach §34 BauGB

- Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
- Mittel- bis langfristige Verdichtung wegen:
  - Höchsten Renditebestreben durch maximales Nutzungsmaß (einzelne Bauwerke übersteigen sonstigen Rahmen und werden als Vergleichsobjekte genutzt)
  - Kontinuierliche Anhebung des Maximalrahmens

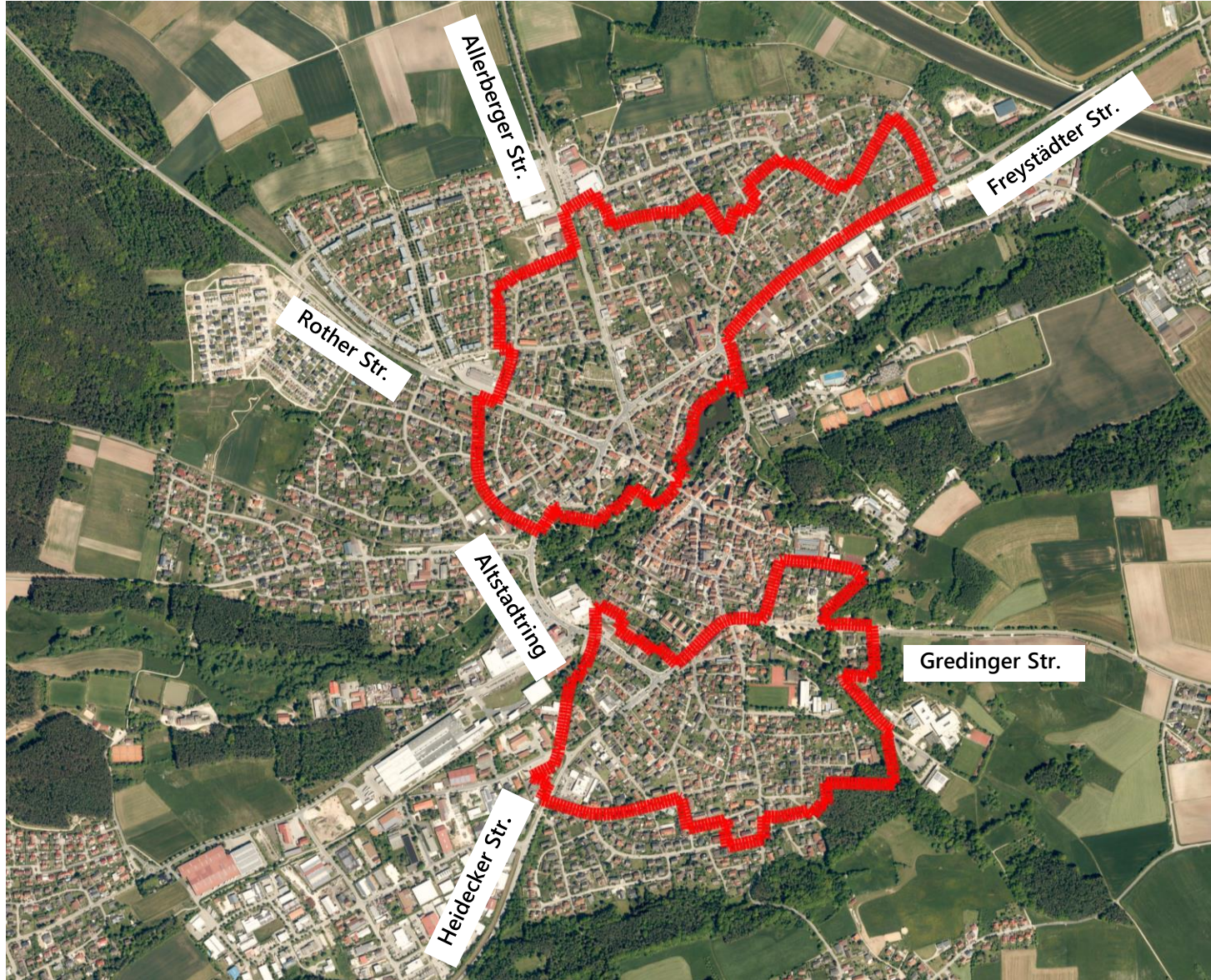


# Planungsziele

---

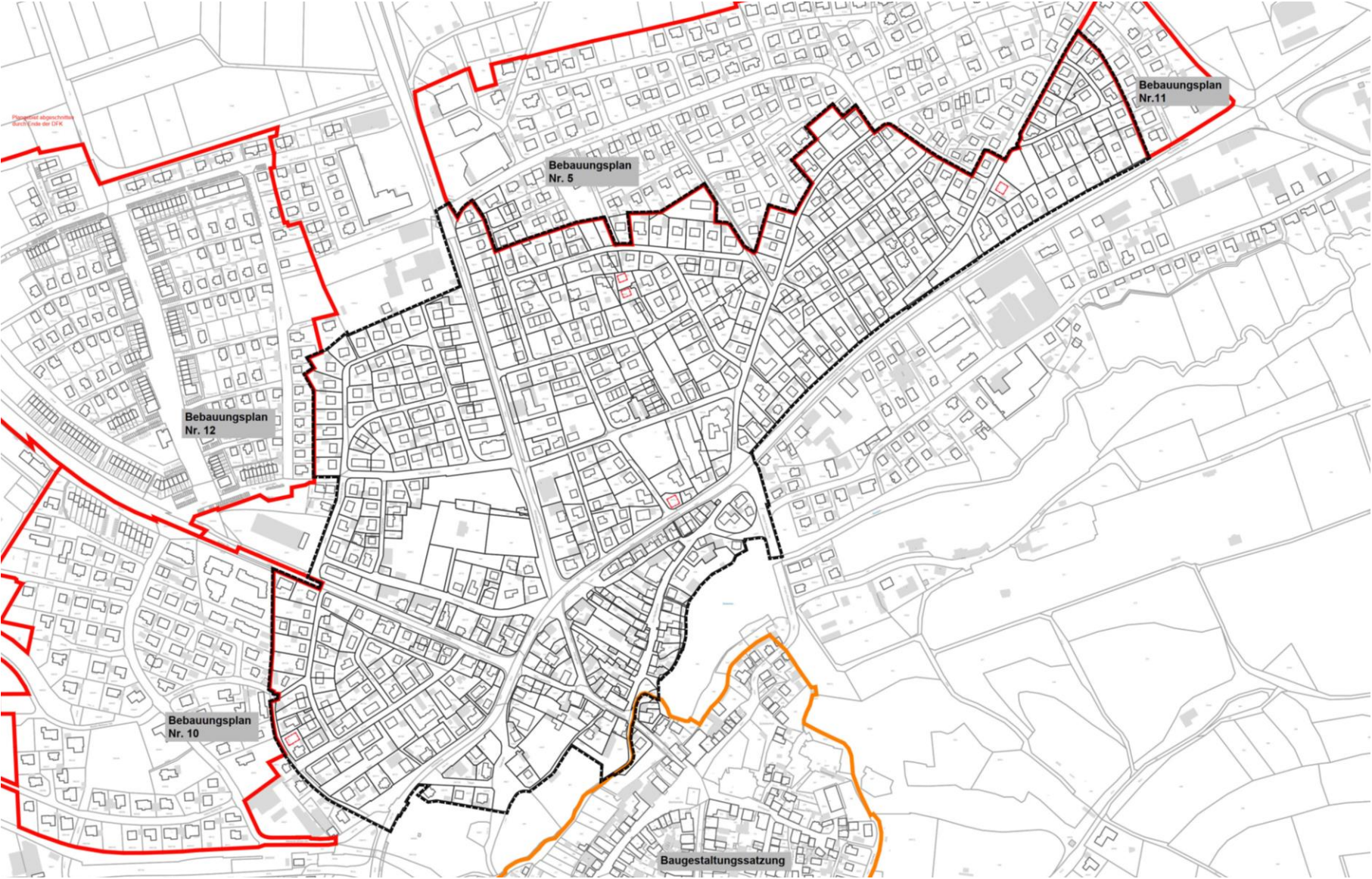
- Aufstellung eines Bebauungsplans für:
  - eine geordnete Nachverdichtung (auch Bebauung von Baulücken)
  - verträgliche Baustrukturen

# Verortung der Bereiche



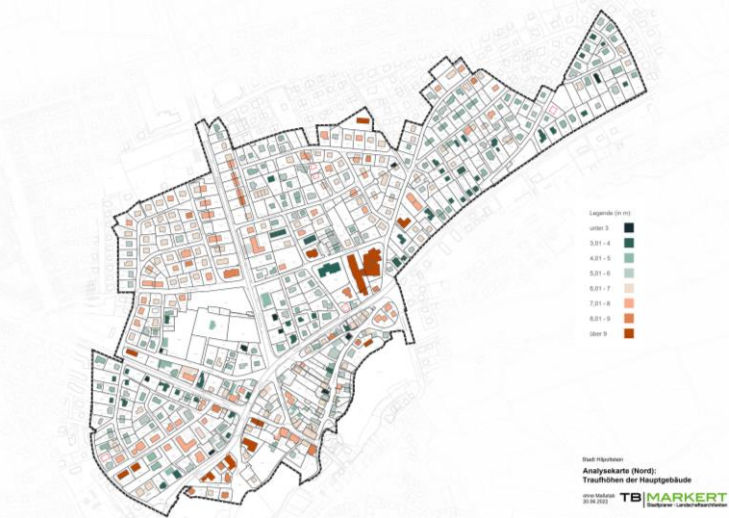
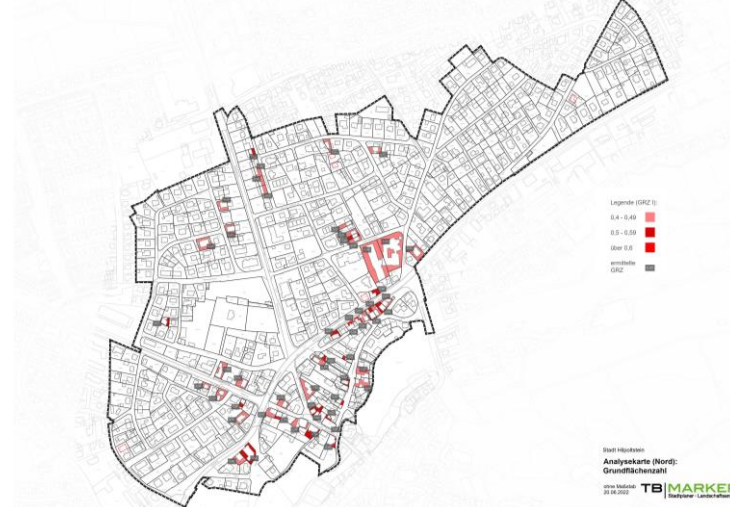
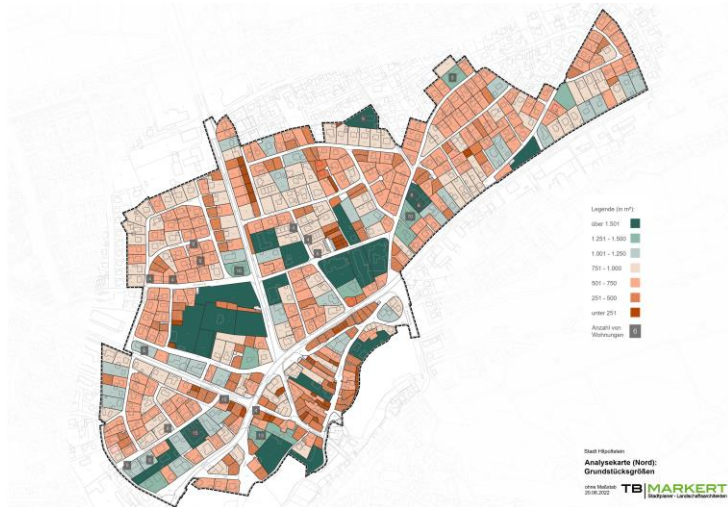
- Fläche nördlich des Stadtkerns:
  - 45,14 ha
- Fläche südlich des Stadtkerns:
  - 30,75 ha
- Gesamt: 75,9 ha

# Umliegende Bebauungspläne (Nord)



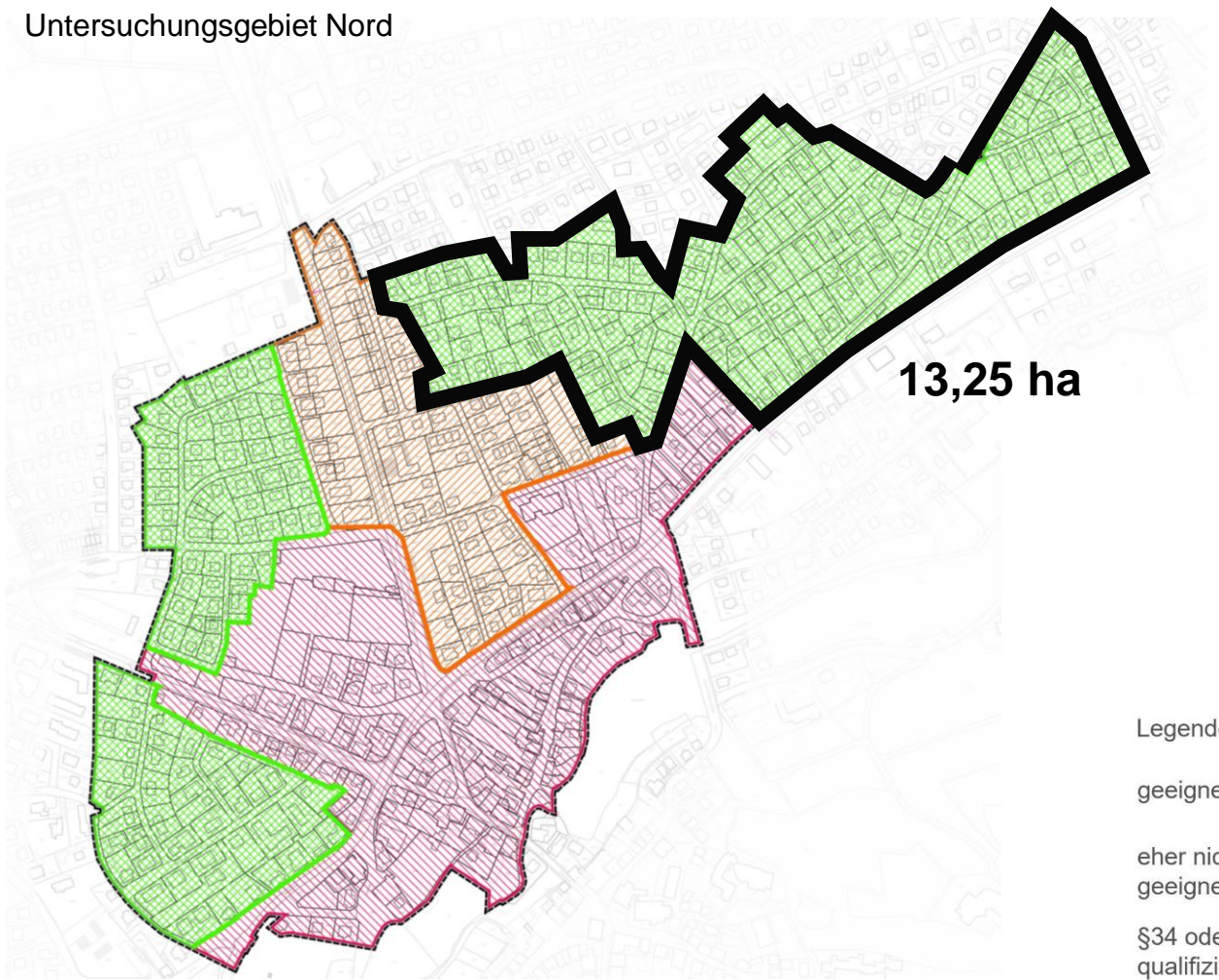


# Analyse des Bestandes

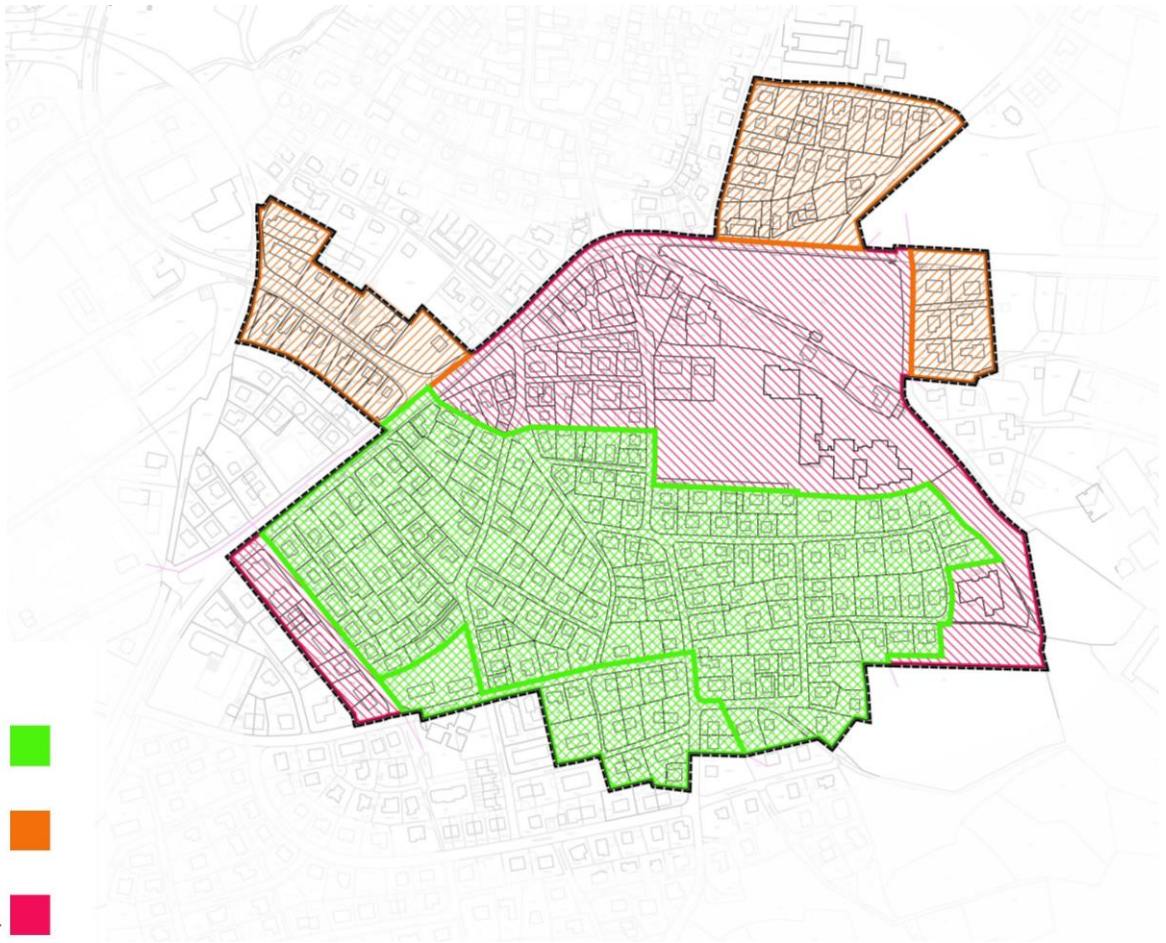


# Rückblick: Auswertung - Eignung einfacher Bebauungsplan

Untersuchungsgebiet Nord



Untersuchungsgebiet Süd

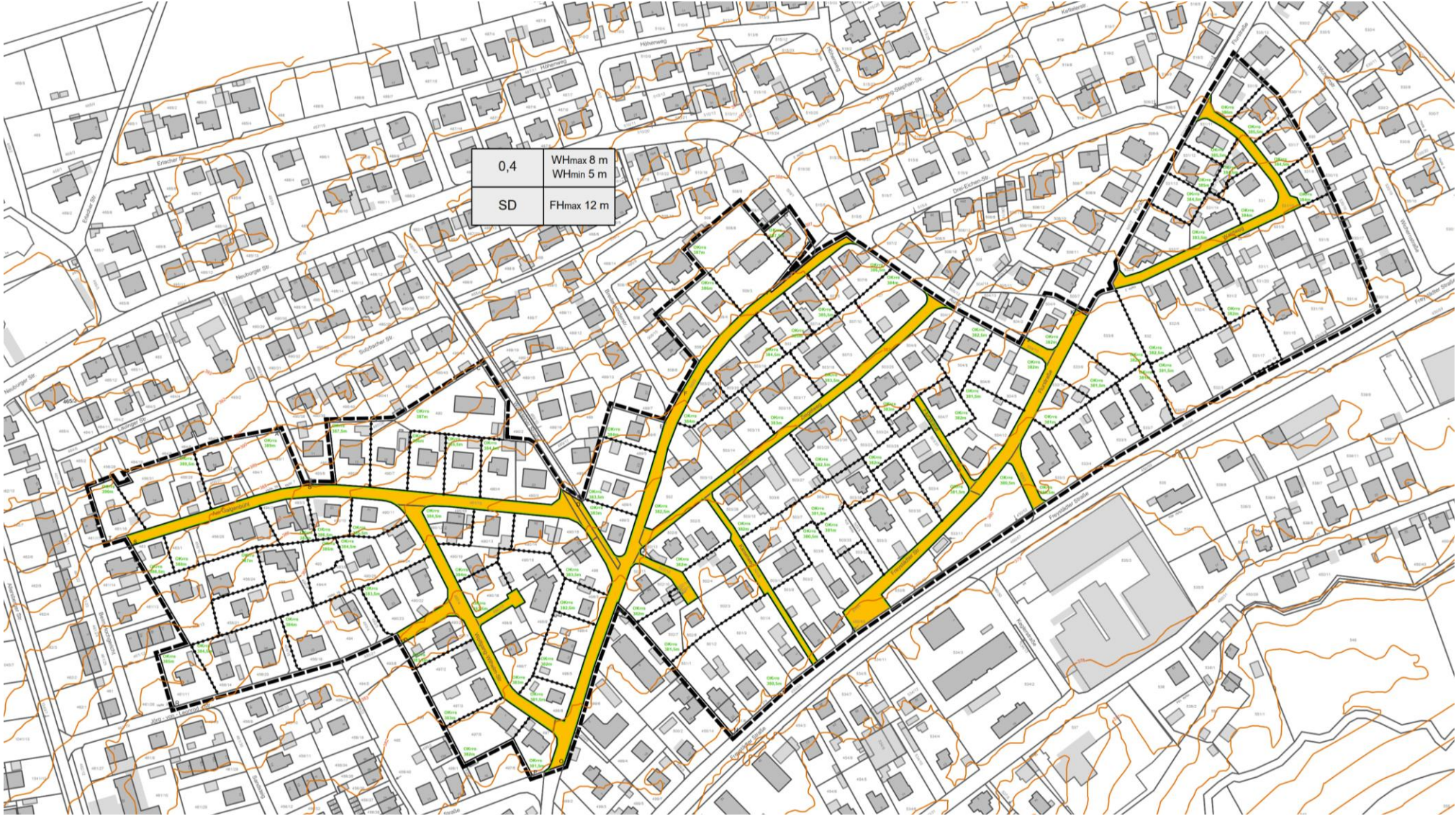


Legende

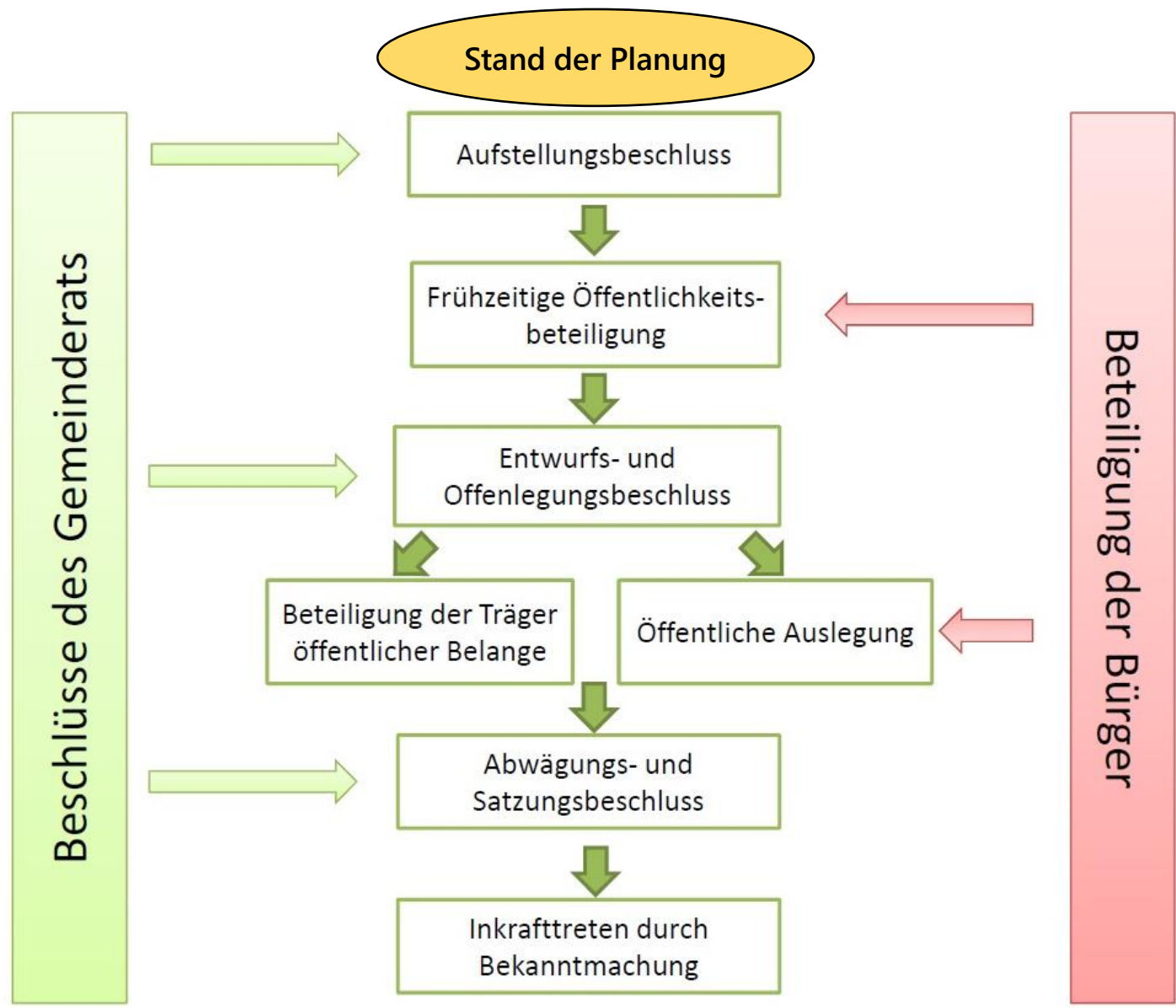
- geeignet ■
- eher nicht geeignet ■
- §34 oder qualifizierter BPlan ■



# Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“



# Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ – Ablauf Verfahren



- Vorentwurf des Bebauungsplans nicht endgültig
- Zwei Beteiligungsschritte für TöB und **Sie** im Bauleitplanverfahren vorgesehen

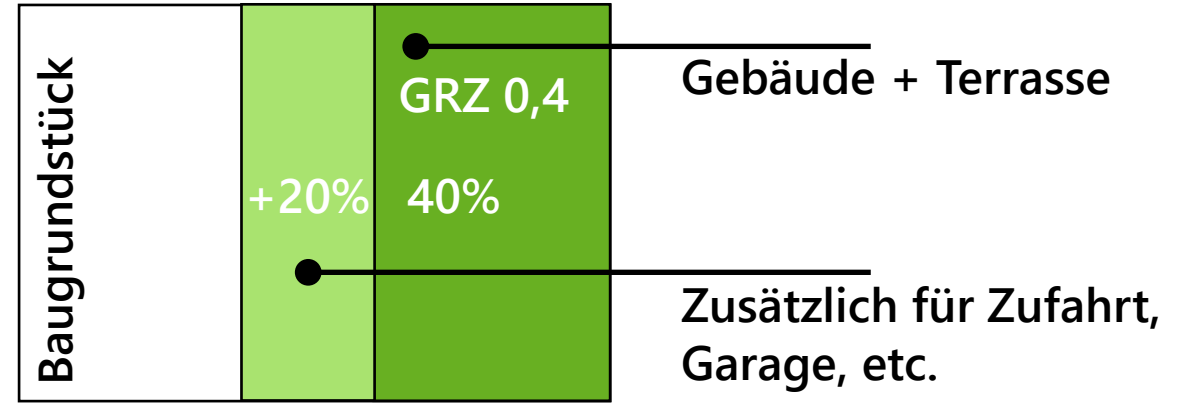
---

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“ Festsetzungen

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“ : Grundflächenzahl

– **GRZ I = 0,4 | GRZ II = 0,6**

- Aus dem Gebietscharakter (WA) lässt sich eine Regel GRZ ableiten



Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden.

Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungssperre) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:

Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden.

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“ : Grundflächenzahl

---

- Durchschnitt der GRZ im Plangebiet aktuell unter 0,3
- **Für beinahe alle Gebäude bestehen nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten**
- Zwei Gebäude mit minimal höherer GRZ als 0,4 (jeweils 0,41)
- **Für rechtmäßig bebaute Grundstücke besteht Bestandsschutz**
  - Bauliche Änderungen sind weiterhin möglich (solange die **Grundfläche** nicht erhöht wird)
  - Die Erhöhung der **Grundfläche** durch die Einrichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden

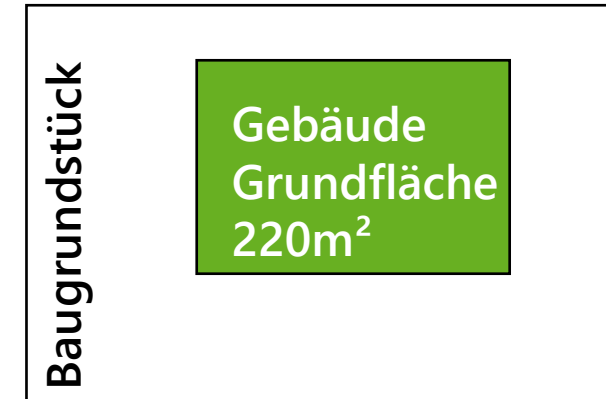


# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude

---

## – Maximale Grundfläche von Gebäuden: 220m<sup>2</sup>

- Festlegung eines absoluten Höchstmaß für die Grundfläche von Gebäuden
- städtebauliche Körnung
- Städtebauliche Verträglichkeit im Sinne der Dimensionierung von Baukörpern



Das absolute Höchstmaß für die Grundfläche je Gebäude wird auf 220 m<sup>2</sup> begrenzt. Zusätzlich darf die Grundfläche für Terrassen um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. Garagen und sonstige Nebengebäude sind beim Höchstmaß für die Grundflächen der Gebäude nicht zu berücksichtigen.

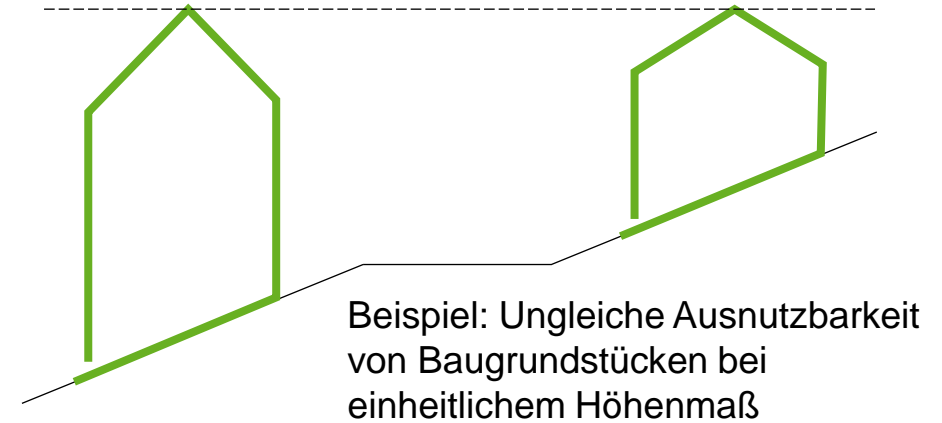
## BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude

---

- Durchschnitt der Grundfläche der Gebäude im Plangebiet aktuell unter 150m<sup>2</sup>
- **Für beinahe alle Gebäude bestehen nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten**
- Drei Gebäude mit höherer Grundfläche als 220m<sup>2</sup> (228m<sup>2</sup>, 235m<sup>2</sup> und 275m<sup>2</sup>)
- **Für rechtmäßig bebaute Grundstücke besteht Bestandsschutz**

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Wand- und Firsthöhe

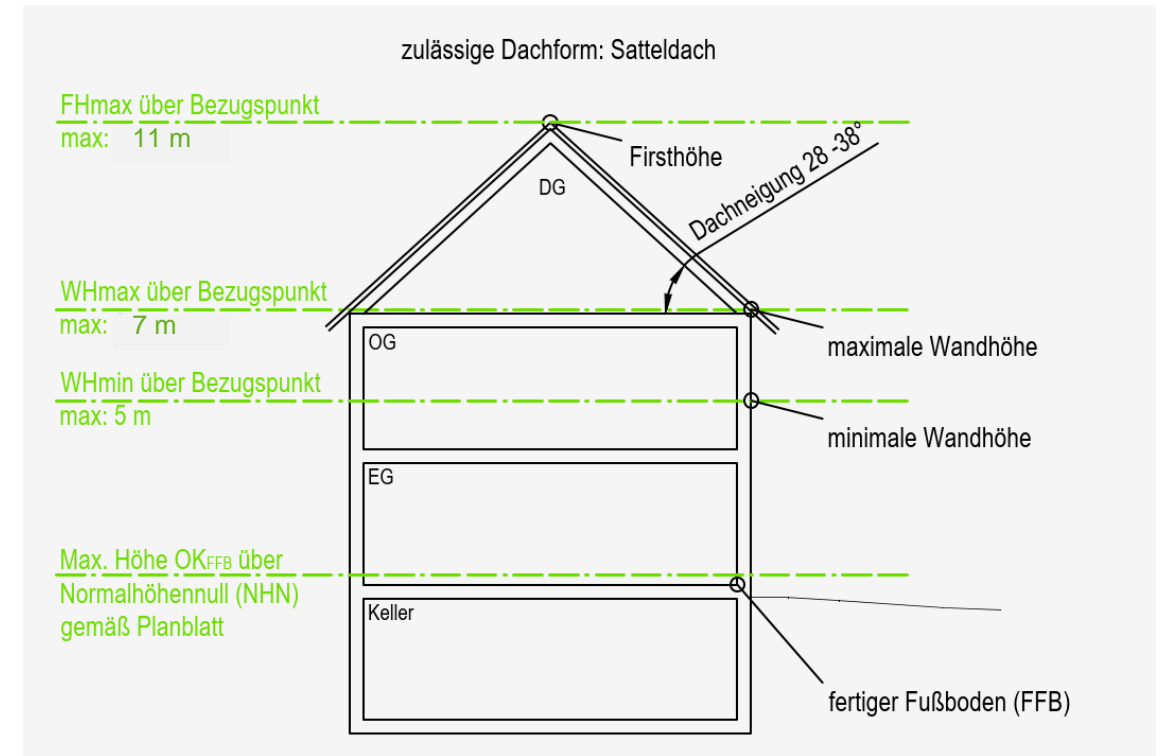
- Zunächst Ableitung der Höhen über LOD-2 Daten
- Überprüfung der LOD-2 Daten anhand bestimmter Baugenehmigungen ergab regelmäßig zu hoch aufgeführte Höhen
- Relation der Daten jedoch erkennbar
- Resultat: Festsetzung anhand konkreter Baugenehmigungen zu bestimmen (Firsthöhe 11m und Wandhöhe 7m)
- Um ungleiche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken aufgrund der Topographie zu vermeiden wurde die Oberkante des Fertigfußbodens je nach Lage im Plangebiet bestimmt



Ausschnitt BP: Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens je nach Lage im Plangebiet

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Wand- und Firsthöhe

- **Firsthöhe: 11 m**
- **Wandhöhe: 7 m**
- **Mindestwandhöhe: 5 m**
  - Begrenzung der Bauhöhen
  - Städtebauliche Kubaturen im Gebiet ordnen
  - Nachverdichtung gewährleisten durch Ausschluss von Bungalows etc.



Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK<sub>FFB</sub>) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die traufseitige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 7 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Zusätzlich darf eine Wandhöhe von 5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht unterschritten werden. Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 11 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der obersten Geschosebene, nicht überschreiten.

## BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Wand- und Firsthöhe

---

Auswirkungen :

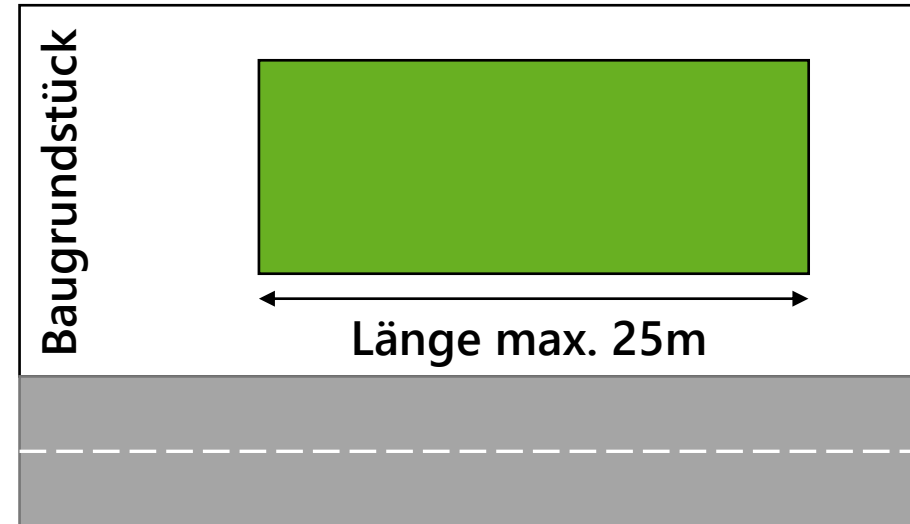
- Durchschnitt der Höhe der Gebäude im Plangebiet liegt aktuell unter 6,5 m bzw. 10,5 m
- **Für beinahe alle Gebäude bestehen nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten**
- Ein Gebäude mit *vermutlich* höheren Wand- und Firsthöhen als 7 bzw. 11m
- **Für rechtmäßig bebaute Grundstücke besteht Bestandsschutz**

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Bauweise

---

## – Baukörperlänge: max. 25m

- Erhalt des Charakters freistehender Einzelhäuser durch eine Begrenzung der Baukörperlänge
- bei offener Bauweise beträgt die Begrenzung 50 m



Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauGB als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser). Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden sind planungsrechtlich als Einzelhäuser zu werten. Die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) darf 25m nicht überschreiten.

## BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Bauweise

---

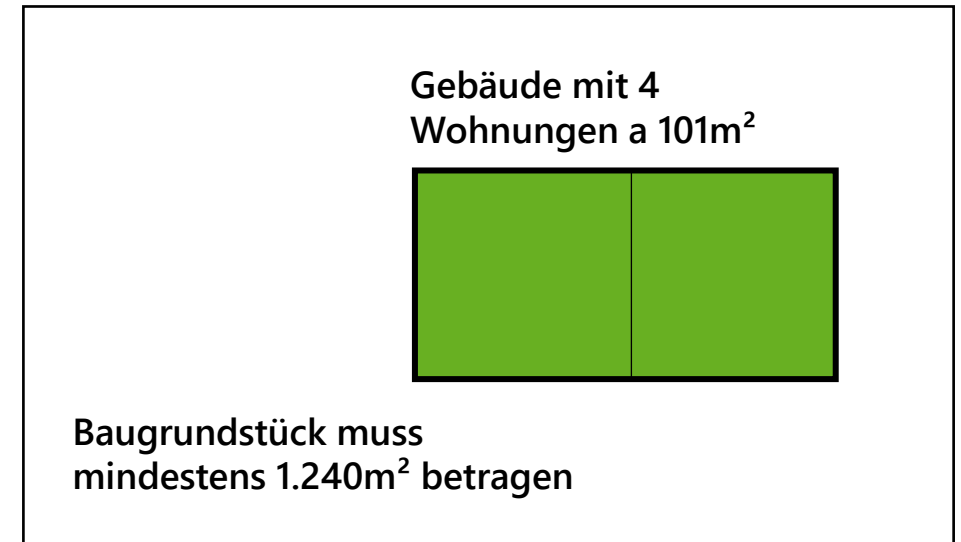
Auswirkungen :

- Durchschnitt der Baukörperlänge im Plangebiet liegt aktuell unter 18m
- **Für beinahe alle Gebäude bestehen nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten**
- Zwei Gebäudereihen mit höherer Baukörperlänge als 25m (26m und 29m)
- **Für rechtmäßig bebaute Grundstücke besteht Bestandsschutz**

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Mindestbaugrundstückgröße

- Steuerung der Nutzungsdichte
- Infrastruktur auf Bestand ausgerichtet (Dimensionierung Verkehrswege, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, soziale Infrastruktur etc.)
- Kopplung an Wohnungsgröße, um kleinere Wohnungen nicht zu benachteiligen

Mindestbaugrundstückgröße (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )
100 m <sup>2</sup>	</= 40 m <sup>2</sup>
160 m <sup>2</sup>	Über 40 m <sup>2</sup> bis </= 70 m <sup>2</sup>
230 m <sup>2</sup>	Über 70 m <sup>2</sup> bis </= 100 m <sup>2</sup>
310 m <sup>2</sup>	Über 100 m <sup>2</sup>





# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Mindestbaugrundstückgröße

---

Auswirkungen :

- **Für beinahe alle Gebäude bestehen nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten**
- Zwei Gebäude mit höherer Mindestbaugrundstückgröße als nach neuem BPlan zulässig
- **Für rechtmäßig bebaute Grundstücke besteht Bestandsschutz**

---

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Örtliche Bauvorschriften

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Dachform etc.

## – Dachformen

- Einheitliche städtebauliche Gestalt (Satteldächer)
- Für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer möglich, sind jedoch zu begrünen
- Aufständering von Solaranlagen nicht zulässig



Quelle: Stadt Hilpoltstein

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer. Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 28° - 38°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben dem Satteldach auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Diese sind jedoch, nach den Vorgaben der Festsetzung 7.3, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig und parallel zur Dachhaut auszuführen. Eine Aufständering ist auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig. Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Flach- und flach geneigten Dächern von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Solarpflicht

## – Solarpflicht für Neubau

- 50% der nutzbaren Dachfläche von Hauptgebäuden mit PV Modulen auszustatten
- „Nicht nutzbare“ Dachfläche wird in Begründung genauer definiert (ungünstige Ausrichtung, erheblich beschattete Teile)
- Durch Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nur auf Neubau anwendbar (oder im Falle, dass ein Umbau oder eine Änderung eines Gebäudes der Errichtung eines Gebäudes entspricht, also einen größeren Umfang einnimmt)



Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Einfriedungen und Außenwände

- **Offene Wirkung von Einfriedungen**
  - Keine gemauerten Einfriedungen und Gabionen, Zäune nicht blickdicht
- **Material- und Farbgebung für Außenwände**



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

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

Für die Farbgebung der Fassaden 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 geschlämmtes Mauerwerk, Glas.

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

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Grünordnung

- **Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze, Wege etc. zur besseren Niederschlagswasserversickerung**
- **Ausschluss von Schottergärten etc.**
  - Verwendung von überwiegend autochthonen Gewächsen



Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von  $\leq 0,6$  auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege, Stellplätze oder notwendige bauliche Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

Sie sind mit Rasenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil autochthoner Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten.

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraumuntypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.

# BP „Nördlich der Freystädter Straße“: Grünordnung

- Bei Errichtung neuer Bebauung sowie bei Erweiterung der Hauptnutzung ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen
- Pflanzliste inkl. Qualität der zu pflanzenden Bäume



Quelle: Baumschule SPIESS Gartengestaltung und Pflanzenvertrieb GmbH

Bei der Errichtung neuer Bebauung sowie bei Erweiterung der Hauptnutzung ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. Obstgehölz gemäß der Artenliste A (Ziffer 7.5) auf dem Planblatt zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von mind. 8 m empfohlen. Bereits vorhandene Gehölze jeglicher Art können ab einem Stammumfang von mind. 12 cm angerechnet werden. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

# Fazit

---

Der einfacher Bebauungsplan kann im ausgewählten Gebiet wirksame Leitplanken einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung festlegen. Rahmengebend für eine bauplanungsrechtliche Steuerung ist die bestehende Bebauung.

Durch vergleichbare städtebauliche Merkmale- unter Berücksichtigung einer untergeordneten Zahl von Ausreißern, können die folgenden Zielsetzungen durch die Steuerungsmöglichkeiten des einfachen Bebauungsplanes umgesetzt werden:

- Steuerung der Nachverdichtung
- Geordnete Bebauung von Baulücken
- Verträgliches Nutzungsmaß
- Verträgliche Baustrukturen



# Äußerungsmöglichkeiten

---

2x Beteiligungsschritte (frühzeitige und förmliche Beteiligung)

→ Währenddessen Möglichkeit Pläne einzusehen und sich dazu zu äußern

**Möglichkeit heute Fragen zu stellen**

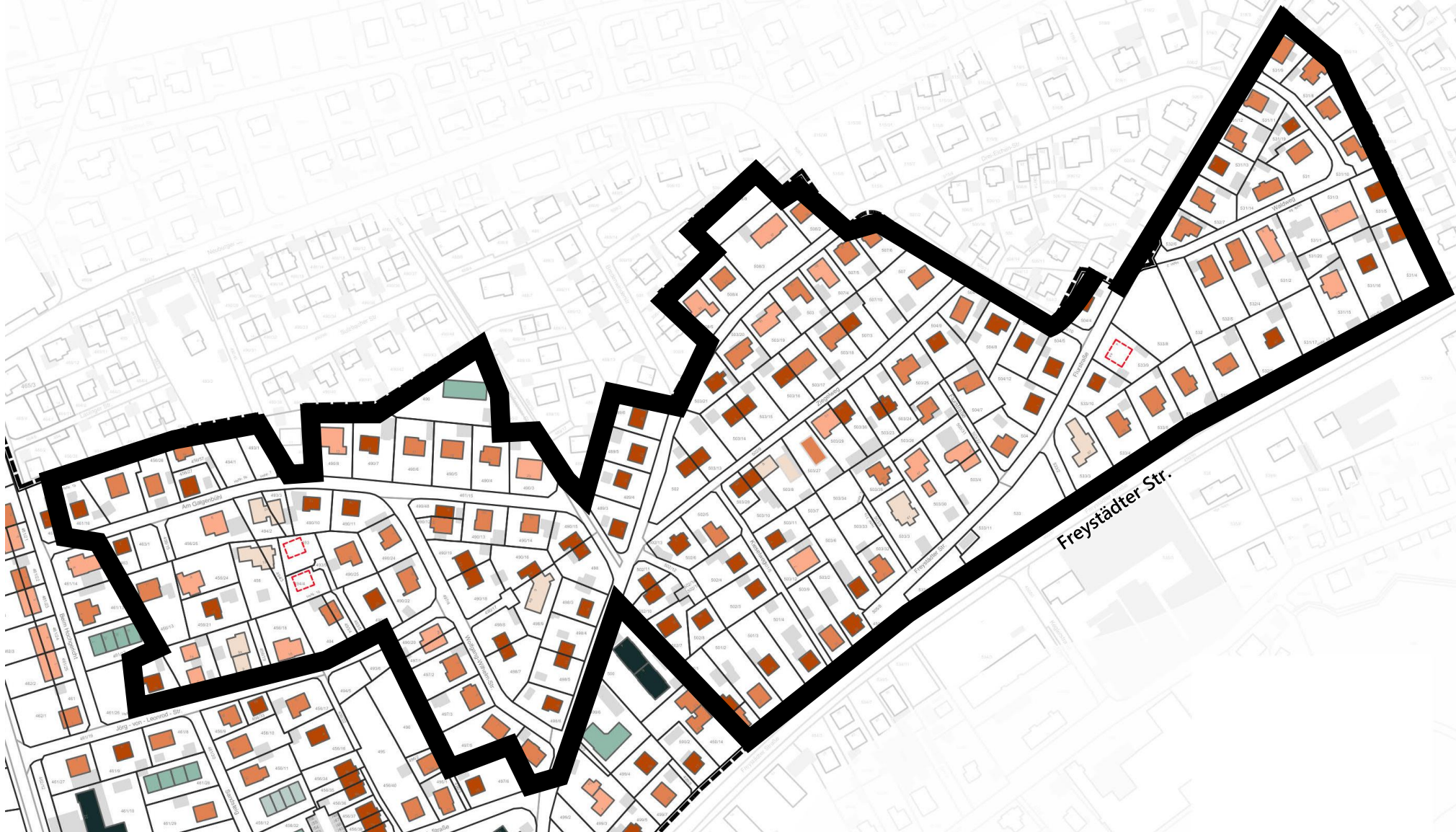
---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

# Prototyp Gebiet: GRZ



# Prototyp Gebiet: Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude



Legende (in m<sup>2</sup>):

- über 401
- 351 - 400
- 301 - 350
- 251 - 300
- 201 - 250
- 151 - 200
- 101 - 150
- bis 101

# Prototyp Gebiet: Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe



Legende (in m):

- unter 3
- 3,01 - 4
- 4,01 - 5
- 5,01 - 6
- 6,01 - 7
- 7,01 - 8
- 8,01 - 9
- über 9

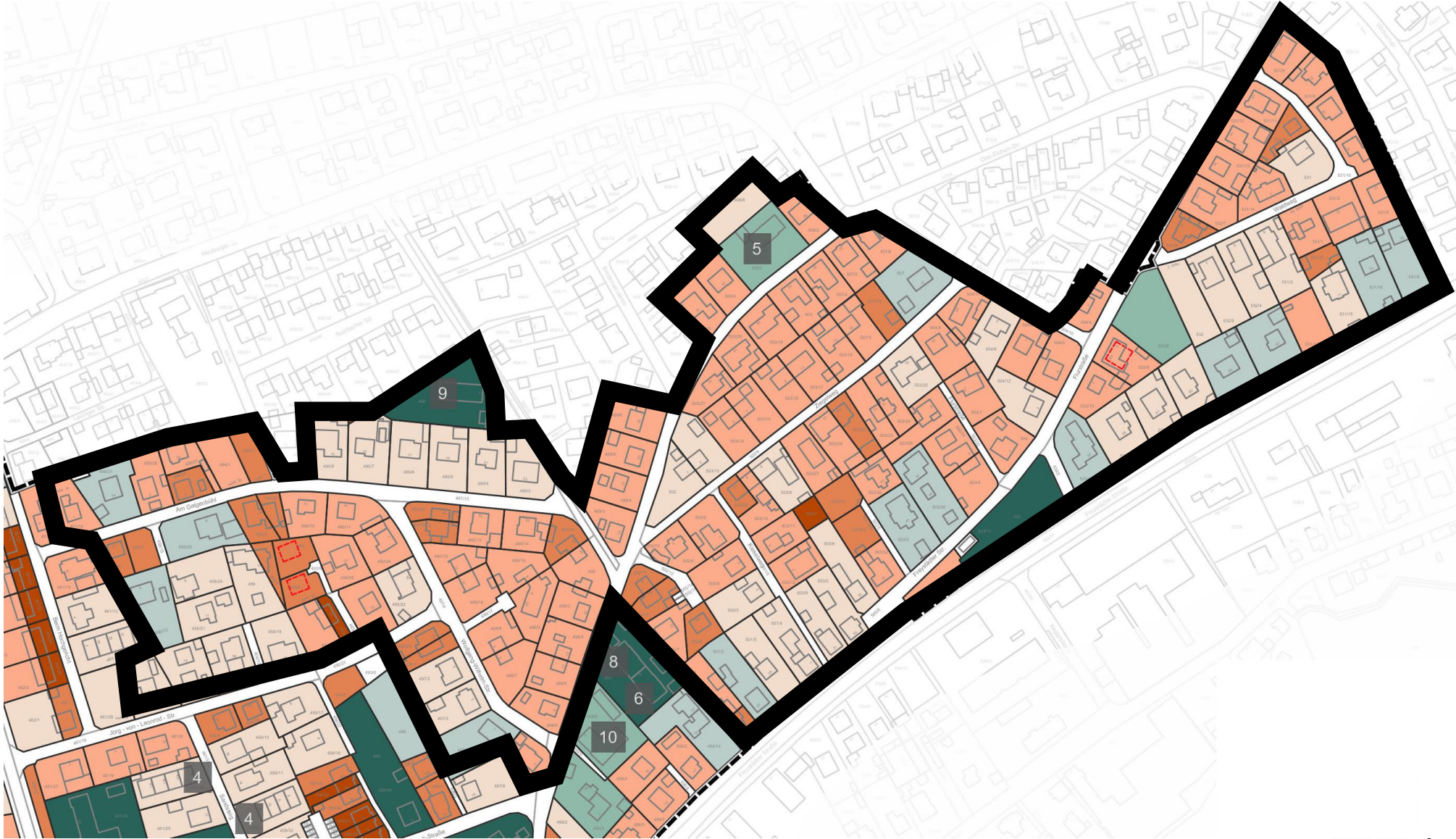
# Prototyp Gebiet: Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe



Legende (in m):

- unter 7
- 7,01 - 8
- 8,01 - 9
- 9,01 - 10
- 10,01 - 11
- 11,01 - 12
- 12,01 - 13
- über 13,01

# Prototyp Gebiet: Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße



Legende (in m²):

- über 1.501
- 1.251 - 1.500
- 1.001 - 1.250
- 751 - 1.000
- 501 - 750
- 251 - 500
- unter 251
- Anzahl von Wohnungen

# Prototyp Gebiet: Örtliche Bauvorschriften - Dachform & Dachneigung



Legende:

- Walmdach W
- Krüppelwalmdach KW
- Zeltdach Z
- Pulldach P
- Flachdach F
- versetztes Satteldach VS
- Tonnendach T