

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

eGE

eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO
Einschränkungen zum Immissionsschutz aufgrund textlicher Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8

BMZ 9,0

Baumassenzahl z. B. 9,0

GH_{max} = 27,50 m

max. zulässige Gebäudehöhe ü. Bezugspunkt z. B. 27,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a

abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

25,00

Ein- und Ausfahrtsbereich mit Breitenangabe in Meter

Ausfahrt

25,00

Ausfahrtsbereich mit Breitenangabe in Meter (nur Ausfahrt aus dem Grundstück)

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

bestehende Hauptentwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein

Rückbau bestehende Hauptentwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein

Neuerlegung Hauptentwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzendes Gehölz ohne Ortsbestimmung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

CEF

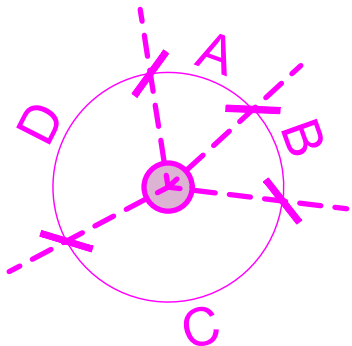
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier externe CEF-Maßnahmenfläche gem. textlichen Festsetzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3,00

Bemaßung in Meter



Richtungssektoren für Immissionskontingentierung gem. § 9 der textlichen Festsetzungen

Ursprung der Sektoren:
UTM/ETRS: X = 32.658.944,26
Y = 5.450.145,84

Nutzungsschablone:

Art der zul. baul. Nutzung z. B. eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8
max. zul. Gebäudehöhe z. B. max. 27,50 m

eGE	a
0,8	BMZ 9,0
GH _{max} = 27,50 m	
377,25 m ü. NHN	

Art der Bauweise, z. B. abweichende Bauweise

max. zul. Baumassenzahl (BMZ) z. B. 9,0

Bezugshöhe, über NHN für max. zulässige Gebäudehöhe (gem. DHHN 2016, Status 170), z.B. 377,25 ü. NHN = 0,00

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurgrenzen

619/1

Flurnummer

Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)

best. Bebauung im Umfeld

Flächen f. geplante Versickerungs-/ Rückhaltemaßnahmen

vorh. Waldgebiet

best. Abwasserleitung

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171/81-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Roth sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31
"Hochregallager Firma Klingele"

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 31 "Hochregallager Fa. Klingele" in der Fassung vom 2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet.

Verfahrensvermerke

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung vom 19.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele", mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 16.01.2025 hat in dem Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2024 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom xx.xx.2025 hat im Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom xx.xx.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom xx.xx.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2025 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2025 als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den 2025
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Hilpoltstein, den 2025
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am xx.xx.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Zirndorf zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Hochregallager Firma Klingele" ist 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 Begründung hingewiesen.

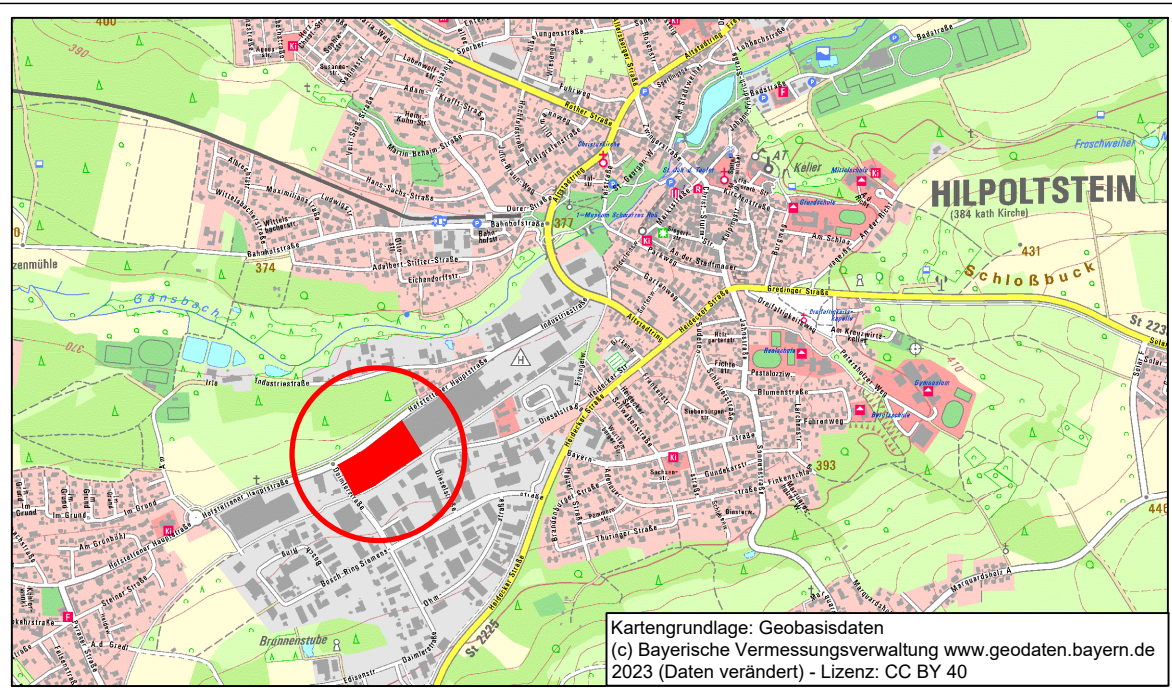
Hilpoltstein, den 2025
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr 31
mit integriertem Grünordnungsplan

"Hochregallager Firma Klingele"
1. Änderung

Stadt Hilpoltstein

Landkreis Roth

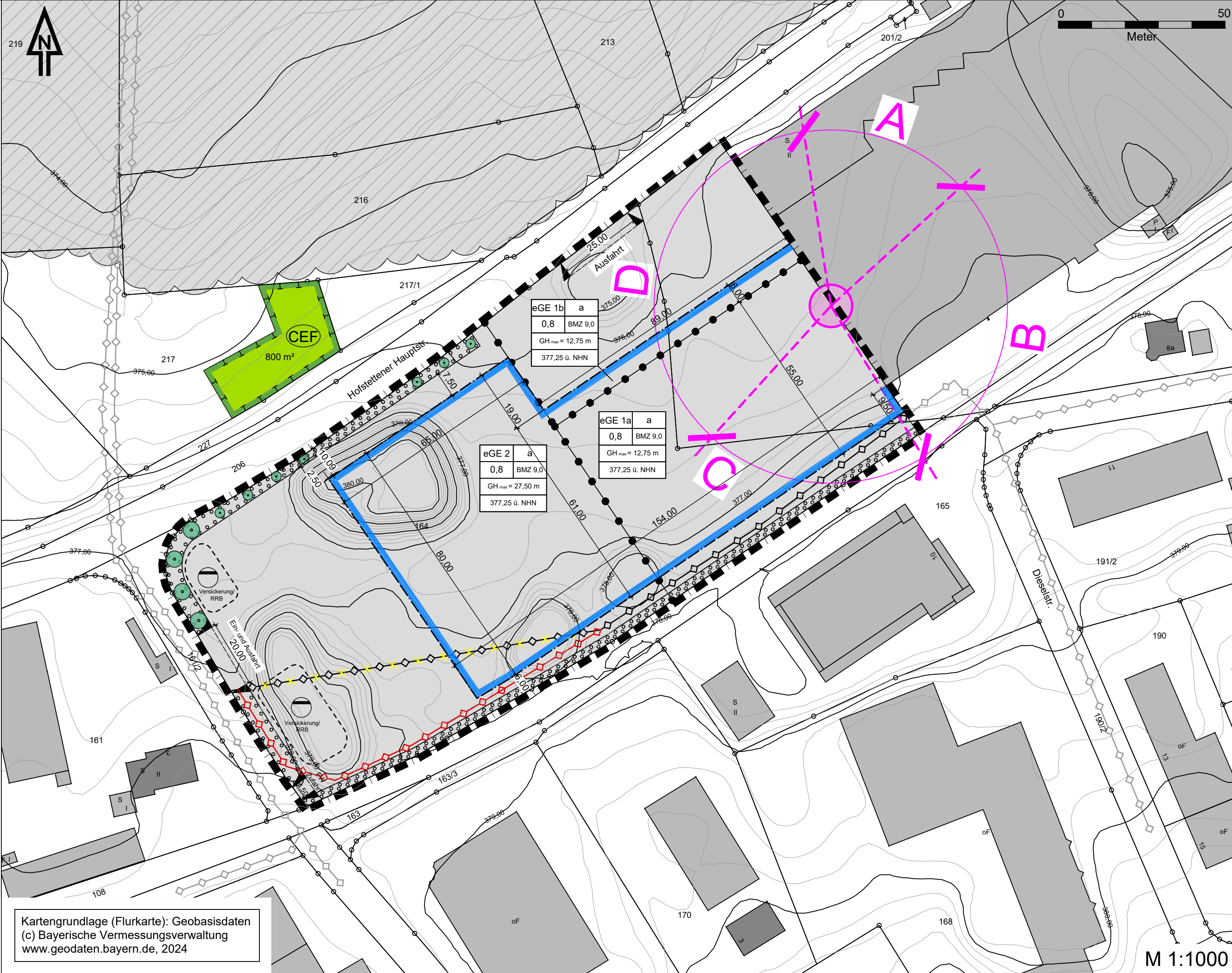


Lageplan M 1:20.000

Aufgestellt: 16.01.2025
zuletzt geändert am

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de, 2024