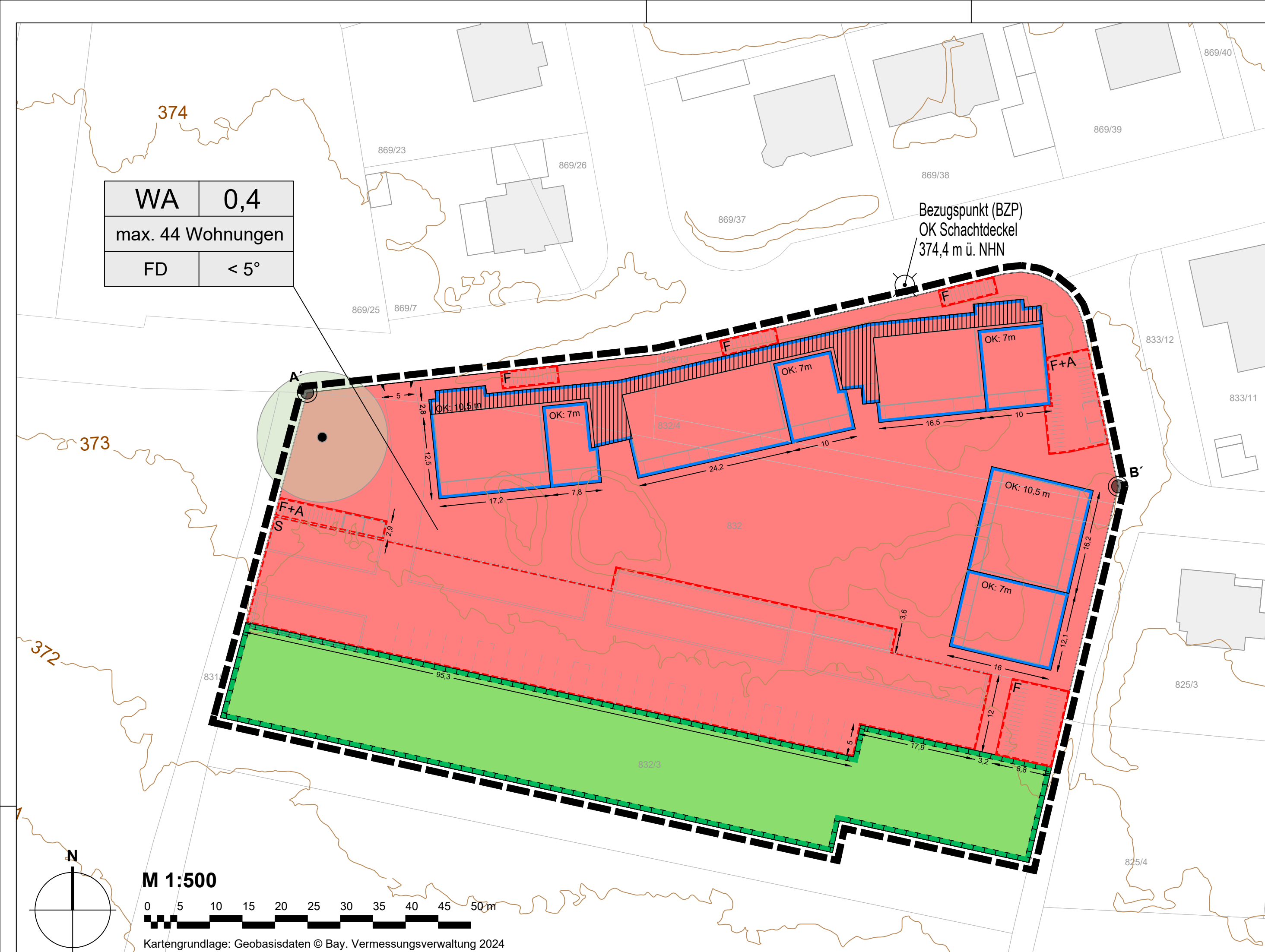




FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4. Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2.2. Erhaltung: Baum

- Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 15.13.1. Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NNH)

- 15.13.2. Fläche mit gestalterischen Festsetzungen nach 4.3 bzw. 4.3.1

- 15.13.3. Nutzungsgebäude

- 15.13.4. Höhenrichtlinien / Höhen des Geländes über NNH

- 15.13.5. Bemaßungen in Metern

- 15.13.6. vereinfachte Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 17.12.24)

- 15.13.7. Punkt für Straßenbegrenzungslinie

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

207. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

- Bestandsgebäude

- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NNH

- Bemaßungen in Metern

- vereinfachte Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 17.12.24)

- Punkt für Straßenbegrenzungslinie

PRÄAMBEL

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 48 Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ für den Bereich südlich der Bahnhofstraße und westlich der Adalbert-Stifter-Straße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
 - Lageplan (M 1:500)
 - Grundrisse EG, OG und DG (M 1:500)
 - Schnitte (M 1:200)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - sowie Tankstellen

werden als unzulässig festgesetzt. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.2 Zulässig ist die Errichtung von maximal 44 Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4).
- 2.2 Es wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hingewiesen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

- 2.3 Die Oberkante baulicher Anlagen darf die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe in Metern über dem festgesetzten Bezugspunkt (BZP) von 374,4 m ü. Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

- 4.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.1.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von < 5° zulässig. Flachdächer sind gemäß der Festsetzung 8.3 mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- 4.1.2 Anlagen zur Solarenergienutzung sind in einer Ausrichtung parallel zur Dachhaut grundsätzlich zulässig.

- 4.1.3 Zusätzlich ist auf Flachdächern von Hauptgebäuden eine Aufständerrung zulässig, wenn die Oberkante der Anlage maximal 20 cm über der Oberkante der Attika liegt und sie mindestens 0,75 m von der Attika zurückversetzt sind. Auf Nebenanlagen ist eine Aufständerrung von Solaranlagen unzulässig.

- 4.1.4 Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Flachdächern von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

- 4.2 Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.2.1 Zugelassen für Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Glas,

- 4.2.2 Zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen, Asbestzementverkleidungen.

- 4.2.3 Für die Farbgebung zugelassen sind: Pastellöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne. Für die Farbgebung nicht zugelassen sind: Metalle Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unermischte, intensive Farbtöne.

- 4.3 Laubengänge (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.3.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Bauteile zur Erschließung von Gebäuden (z.B. Laubengänge, Treppenhäuser, Aufzüge) zulässig. Die Fassade in dem gekennzeichneten Bereich ist blickdicht zu gestalten (z.B. Glas oder offene Geländerbauweise). Ausnahmen zur Einhaltung des Brandschutzes und der Standsicherheit sind zulässig.

- 4.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauBO)

- 4.4.1 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen. Zaunsöckel sind ebenerdig auszuführen. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt sein. Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.

5. Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen sowie Carports und von Abstellräumen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit § gekennzeichneten, festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.2 Die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit F gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 5.3 Die Errichtung von Abfallsammelanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit A gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.4 Die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von 20m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Regelung des Wasserablaufes - Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuewege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbewei von 5 0,8 auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasser- versickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

7. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 7.1 Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind 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. Die Solarmindestfläche kann auch auf Nebenanlagen erbracht werden.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Der als zu erhaltend festgesetzte Baum im Nordwesten des Planungsgebietes ist dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Ausfall (gleichwertig) zu ersetzen.

- 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind je volle 500 m² ein Laub- oder Obstgehölz gemäß der Artenliste A in der Begründung zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standort 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 Planperiode erfolgen.

- 8.3 Bauliche Anlagen mit einem Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substratbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf:

- Flachdächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbereitungen, Lüftungsanlagen, etc.
- Teilflächen von Flachdächern, oder flach geneigten Dächern, die mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrachtungsoffnungen u. ä. belegt sind.
- Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

- 8.4 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. Kiestraße) in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

- 8.5 Vegetationsflächen sind mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) oder klimangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil autochthoner Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraumtypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.

- 8.6 Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken um Energie zu sparen und die Lichtverschmutzung zu minimieren.

- 8.7 Innerhalb der als [...] für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist eine Waldsaumgesellschaft zu etablieren. Dadurch soll an die vorhandenen ökologischen Funktionen angeknüpft werden und ein abrupter Abbruch zwischen Forst und Wohnbebauung vermieden werden.

Die Waldsaumgesellschaft ist mehrstufig auf einer Breite von 15 m aufzubauen. Auf 12 m Breite angrenzend zum Forst werden hierzu autochthone (standortheimische) Strauch- und Baumarten mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m angepflanzt. Die Artenzusammensetzung ist wie folgt auszubilden:

- Sträucher (60%): Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Hartriegel
- Kleinbäume (40%): Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche

Auf den verbleibenden 3 m Breite in Richtung der Bebauung soll eine Krautschicht in Form eines Altgrasstreifens ausgebildet werden. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflege des Waldsaumes umfasst die Entfernung von ungewünschtem Gehölzaufwuchs, die eventuelle Neupflanzung eingegangener Gehölze sowie die Mahd der Krautschicht einmal pro Jahr (frühestens 15. Juli). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Pflege dient dem Erhalt der Mehrstufigkeit des Saumes.

9. Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 9.1 Entsprechend der Ausgleichsbilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (LFU, 2021)“ ergibt sich durch das Verfahren eine naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 12,132 Wertpunkten entsprechend der BayKompV.

- 9.2 Dem Eingriff wird die planinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von 1,885 m² zugeordnet. Entsprechende Festsetzungen zur Entloftung der Fläche sind der Grünordnung zu entnehmen.

- 9.3 Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Jahr 2024 wurde durch das biologische Büro „Bachmann Artenschutz GmbH“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Entsprechend der durchgeführten saP sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

- 10.1 Vermeidungsmaßnahmen:

- M01: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

- M02: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu Gehölzen und Waldrändern, die nicht durch einen Wirtschaftsweg von der geplanten Wohn-Anlage getrennt sind, muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

- M03: Für die Vögel der Gehölze ist der Waldrand mit heimischen fruchtbaren Gehölzen neu zu gestalten.

- M04: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Fruchtbare Gehölze sind auch hier zu bevorzugen.

- M05: Für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten wie den Star sind pro gefälltem Altbaum mit Baumhöhle drei Vogelkästen anzuhängen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbohlen, die freihängend zur Wand und Märdern und Katzen sind. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind mit Absprache eines Vogelfachkundigen anzuhängen und für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Ergebnisse der Kostenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

- M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenläusen oder anflughemmer Befestigung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

- M07: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten (nach Bedarf):

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen.
- Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.

- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschildern und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist an tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da dies weniger Streulicht verursacht.

- M08: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

- M09: Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.

HINWEISE

1. Niederschlagswasserversickerung (Hochwasser- und Starkregeneignisse):

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Es wird empfohlen, dass in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und die mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreV (Niederschlagswasserversickerungsverordnung) i. V. m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Der Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche anfallender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländehöhe).

2. Entwässerung:

- 2.1 Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

3. Stellplatzsatzung:

Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) vom 27.01.2022 verwiesen.

Verwendung nachhaltiger Baustoffe: Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nachhaltige Baustoffe bevorzugt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige EnergieBeratungsAgentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.

5. Denkmalschutz:

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzei-ge verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ab-bau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge-stattet.

6. Straßenbegrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A'-B' (siehe Legende) zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7. DIN-Vorschriften/ Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/ Richtlinien können in der Stadtverwal-tung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

8. Grünordnerische Hinweise

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Feb-ruar vorgenommen werden. Die restliche Zeit des Jahres dient als Schutzzeitraum für Brut- und Aufzucht von Jungtieren.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Planperiode nach Fertig-stellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Natur-haushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baustandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeits-blatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baustandorte und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Für notwendige Füllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelas- tetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaustausch ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderun- gen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 01.02.2024 die Aufstellung des Vorhabenbe- zogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhö- rung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohn- projekt Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 01.02.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 01.02.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- 4) Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahn- hofstraße“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be- lange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- 5) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahn- hofstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- 6) Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Vorhabenbezogenen Be- bauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Hilpoltstein, den

- (Siegel) (1. Bürgermeister)

- 7) Die Regierung/ Das Landratsamt hat den Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen- Wohnprojekt Bahnhofstraße“ mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

- (Siegel Genehmigungsbehörde)

- 8) Ausgefertigt Hilpoltstein, den

- (Siegel) (1. Bürgermeister)

- 9) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhof- straße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Hilpoltstein, den

- (Siegel) (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)

- (1. Bürgermeister)

- (Siegel)