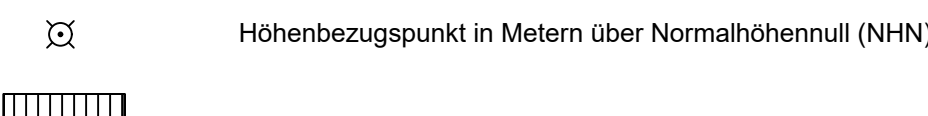


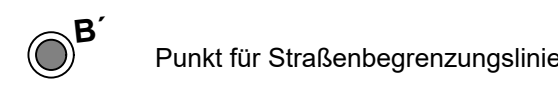
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 6.4. Einfahrtbereich
13. Planungen, 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. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.2. Erhalt von Bäumen

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

S	Kfz Stellplätze
F	Fahrradstellplätze
A	Abfallsammelanlagen
G	Gemeinschaftsanlagen



DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE



	Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen. Zaunsockel sind ebenerdig auszuführen. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt sein. Mauern, Gittern, Dämmstülplungen, 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 ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit G gekennzeichneten, festgesetzten Flächen zulässig.
5.2	Die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit F gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
5.3	Die Errichtung von Abfallcammernanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit A gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

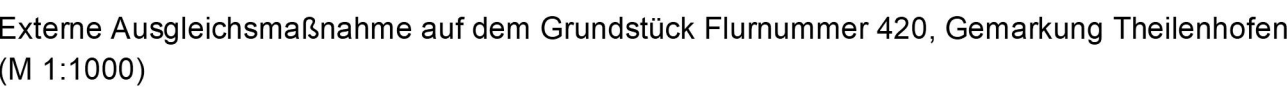
- M01:** Gehölzflächen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar unter Aufsicht einer ökologischen Bauleitung durchzuführen. Durch die ökologische Bauleitung sind die genaue Anzahl der erforderlichen Flächen für Fledermause und Vögel festzulegen.
- M02:** Wo nicht zwangsulässig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben
- M3:** Für die Fällung 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:** Sollten durch die ökologische Bauleitung Baumhöhlen festgestellt werden, so sind für jede Baumhöhle drei bis vier Quadratmeter Fläche mit demselben Bestand anzubauen. Die Flächengröße sollte 28 cm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind mit Absprache mit der ökologischen Bauleitung aufzuhängen und für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Kontrolle der Kästenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
- M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Auß-En-Fenster eingebaut, ist die Fallenkennung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Überlackieren oder aufleuchtender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.
- M07:** Um eine Bestäubung von Fluginsekten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermause zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Beleuchtung zu berücksichtigen:
 - Die 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 geplant werden. Die Bestäubung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschrägen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

1. **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 ausgenommenen zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- sowie Tankstellen

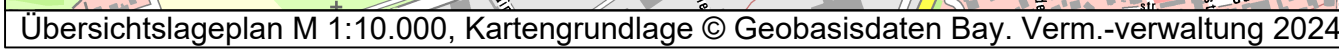
-
- An aerial photograph of a landscape with a green-shaded polygonal area. The area is labeled with the number '420' in the center. A dashed black line outlines the entire polygon, and a dashed red line follows the top boundary. The surrounding area is a mix of green and brown, indicating vegetation and possibly water or bare ground.



- Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flurnummer 420, Gemarkung Theilenhofen
(M 1:1000)

1. **Niederschlagswasserversickerung (Hochwasser- und Starkregenereignisse):**
zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasser- und Vorratstanks empfohlen. Die Systeme müssen vor dem Anschluss an die Kanalisation genehmigt werden. Es wird empfohlen, das in den zisterne gemäss Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und die mögliche Verschmutzung zu berücksichtigen. Eine erlaubnispflichtige Niederschlagswassersammlung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWVfVE (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.
Die Anlagen müssen gegen Abfließen von Regenwasser hergestellt und gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserversorgung (TrinkVw) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1984, EN 11717 entsprechen und nach den Regeln der Technik auszuführen. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruieren so zu gestalten, dass in die Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- eingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFb ca. 25 cm über Geländeeinwa).
2. **Entwässerung:**
Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hippoliten (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 Hippoliten (Stellplatzsatzung) vom 27.01.2022 inklusive deren Änderungen verwiesen.
4. **Spieleplatzsatzung:**
Für die erforderliche Größe und sonstigen Anforderungen zur Errichtung eines Kinderspielfeldes wird auf die Satzung zur Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder der Stadt Hippoliten (Kinderspielfeldsatzung) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
5. **Verwendung nachhaltiger Baustoffe:**
Bei sämtlichen Baustellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nachhaltige Baustoffe und Materialien bevorzugt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hippoliten sowie die unabhängige EnergieberatungsAgentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.
6. **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 anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht auch für die Eigentümer und verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unter-nehmer 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, selbst Hand an, so befreit er sich von der Anzeigepflicht.
oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- 1) Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 30.01.2025 hat in der Zeit vom 12.02.2025 bis 21.03.2025 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 30.01.2025 hat in der Zeit vom 12.02.2025 bis 21.03.2025 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Hilpoltstein (Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein) während der Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- 6) Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
- Hilpoltstein, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- 7) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ mit Bescheid vom Az gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Landratsamt, den
(Siegel) Genehmigungsbehörde
- 8) Ausgefertigt
Hilpoltstein, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- 9) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Inhalt der Bebauungspläne mit Begründung und zusammenfassender 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 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 1 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Hilpoltstein, der
(Siegel)
(1. Bürgermeister)



TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten