

- . Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.2. Erhalt von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

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

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

(z.B. 504 m über NHN)

—3 → Bemaßungen in Metern (z.B. 3 m)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Fahrradstellplätze
- Abfallsammelanlagen

Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Fläche mit gestalterischen Festsetzungen nach 4.3 bzw. 4.3.1

C: Zahl der maximal zulässigen Wohnungen

D + E: Dachform und Dachneigung

Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN

vereinfachte Darstellung des Vorhaben- und

Erschließungsplans (Stand 12.09.25)

A: Art der baulichen Nutzung B: maximale Grundflächenzahl (GR)

- 1.2 Zulässig ist die Errichtung von maximal 38 Wohnungen. Gemeinschaftsanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

· Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe,

sowie Tankstellen

überschritten werden.

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

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

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

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

· Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- 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 Stellplätzen 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
- Die Oberkante baulicher Anlagen darf die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe in Metern über dem festgesetzten Bezugspunkt (BZP) von 374,32 m ü. Normalhöhennull (NHN)

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des

Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der

Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I

S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 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 Bahnhofsstraße und westlich

der Adalbert-Stifter-Straße als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in

der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und textlichen Festsetzungen

3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:

- Lageplan mit Kanalverlauf (M 1:500)

Lageplan (M 1:200)

Grundrisse EG, OG und DG (M 1:200)

Schnitte (M 1:200)

- Ansichten (M 1:200)

Inkrafttreten

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

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) sowie Abstandsflächen (§
- 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
- 4.1.2 Anlagen zur Solarenergienutzung sind in einer Ausführung parallel zur Dachhaut grundsätzlich
- Zusätzlich ist auf Flachdächern von Hauptgebäuden eine Aufständerung 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 Aufständerung von Solaranlagen unzulässig.
- 4.1.3 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. Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen, Asbestzementverkleidungen.
- 4.2.2 Für die Farbgebung zugelassen sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne sowie gebrochene Weißtöne und Grauschattierungen. Für die Farbgebung nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, 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, Treppenhaus, Aufzug) zulässig. Die Fassade in dem gekennzeichneten Bereich ist blickdurchlässig zu gestalten (z.B. Glas oder offene Geländerbauweise). Ausnahmen zur Einhaltung des Brandschutzes und der Standsicherheit sind
- 4.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) 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, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen sowie Carports ist im allgemeinen Wohngebiet
- ausschließlich in den mit S 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 Abfallsammelanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit A gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(Fortsetzung Stellplätze, Carports und Nebenanlagen) Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Werkstatt, Geräteschuppen) ist im allgemeinen

Wohngebiet ausschließlich in den mit **G** gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb

- Die der Versorgung des Gebiets mit Wärme dienenden Nebenanlagen sind im allgemeinen
- Wohngebiet ausschließlich in den mit W gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist darüber hinaus, bis zu einer Grundfläche von 20m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Regelung des Wasserablaufes Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von ≤ 0,6 auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen,

Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainasphalt) und müssen zum Zweck der

Niederschlagswasser-versickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt

- Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
- 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.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Der als zu erhaltend festgesetzte Baum im Nordwesten des Planungsgebietes ist dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Ausfall
- Im allgemeinen Wohngebiet sind je volle 500 m² ein Baum gemäß der Artenliste A in der Begründung 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.
- Bauliche Anlagen mit einem Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau 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. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. • Teilflächen von Flachdächern, oder flach geneigten Dächern, die mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind. Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 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
- Vegetationsflächen sind 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. 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. Innerhalb der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ist ein Waldsaum mit einer Breite von 15 m durch Waldumbau (s. Begründung) anzulegen. Es sind Gehölze gemäß der Artenliste B "Waldsaum" in der Begründung zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig

Naturschutzfachlicher Ausgleich

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 10.201 Wertpunkten entsprechend der BayKompV.

Dem Eingriff wird die planinterne "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

- von Natur und Landschaft" mit einer Größe von 1.881 m² zugeordnet. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 796 Wertpunkten ist durch Ankauf von Wert-
- punkten zu erbringen. Die Ökokontofläche des lizensierten Ökokontobetreibers BAFONDS auf Flurstück Nr. 420, Gemarkung Theilenhofen wird dem Bebauungsplan zugeordnet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- **M01:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar unter der Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Durch die ökologische Baubegleitung sind die genaue Anzahl der erforderlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel und deren Aufhängeorte festzulegen. M02: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen,
- muss die momentane Vegetation erhalten bleiben M03: Für die Vögel der Gehölze ist der Waldrand mit heimischen früchtetragenden Gehölzen neu
- M04: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Früchtetragende Gehölze sind auch hier zu bevorzugen. M05: Sollten durch die ökologische Baubegleitung Baumhöhlen festgestellt werden, so sind für jede gefundene Höhle drei Nistkästen im angrenzenden Waldbestand anzubringen. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind mit Absprache mit der ökologischen Baubegleitung aufzuhängen und für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Ergebnisse der Kastenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden. M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.
- 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 abzuschirmen 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.
- 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

HINWEISE

Denkmalschutz:

- Niederschlagswasserversickerung (Hochwasser- und Starkregenereignisse): Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewäs-
- Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der FRENGW (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. Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).
- Entwässerung: Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein (Entwässerungsatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- 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 inklusive deren Änderungen verwiesen.
- Spielplatzsatzung Für die erforderliche Größe und sonstigen Anforderungen zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird auf die Satzung zur Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder der Stadt Hilpoltstein (Kinderspielplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung 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.
 - Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer 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 Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge-
- Straßenbegrenzung Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A'-B' (siehe Legende) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- DIN-Vorschriften/ Richtlinien
- Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/ Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- Grünordnerische Hinweise Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Die restliche Zeit des Jahres dient als Schutzzeitraum für Brutund Aufzucht von Jungtieren.
- Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.
- Immissionsschutz Blendungen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt.



Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flurnummer 420, Gemarkung Theilenhofen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Nr. 48 "Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße" in der Fassung vom 30.01.2025 hat in der Zeit vom 12.02.2025 bis 21.03.2025
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Nr. 48 "Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße" in der Fassung vom wurden 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 ge-
- 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 Satzung beschlossen.

(1. Bürgermeister)

7) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan Nr. 48 "Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße" mit Bescheid vom

. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Landratsamt, den

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8) Ausgefertigt

Hilpoltstein, den

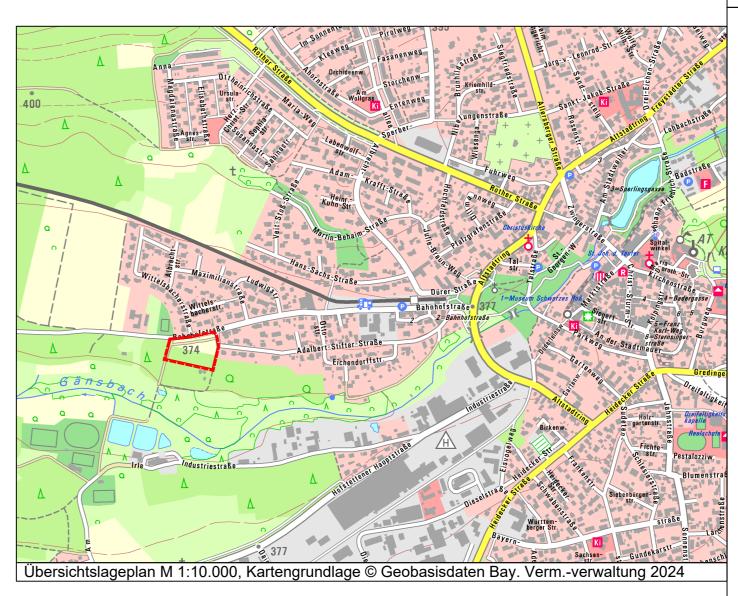
Hilpoltstein, den ..

(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. Der Bebauungsplan 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hilpoltstein, den

(Siegel) (1. Bürgermeister)



Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

Marktstraße 1 91161 Hilpoltstein

Plan-Z Architekten Klenzenstraße 64 80469 München

Vorhabenträger

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße mit integriertem Grünordnungsplan

Datum der Planfassung:

Format letzte Änderung: 14.10.2025 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Adrian Merdes Jeroen Erhardt Helena Blaschke Nicola Berchtenbreiter

Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de

Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54

Unterschrift des Planers:

1439_2_1 (BP)

Entwurf

TB|MARKER7

02.10.2025

Z:\1439_Stadt Hilpoltstein_BP Bahnhofstrasse\3_Zeichnung\1439_Planzeichnung BPlan Entwurf