

STADT HILPOLTSTEIN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8-3

GEWERBEGEBIET „KRÄNZLEINSBERG – ERWEITERUNG“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 26.04.2018

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“

per Satzungsbeschluss am 26.04.2018.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 79 (Tfl.), 91 (Tfl.), 92 (Tfl.), 93 (Tfl.), 124 (Tfl.), 125/1 (Tfl.), 134 (Tfl.), 137 (Tfl.), 137/1 (Tfl.), 137/2 (Tfl.), 138, 139, 140, 140/1, 141, 142, 143, 143/2 (Tfl.), 144 (Tfl.), 144/1 (Tfl.), 144/2 (Tfl.), 152 (Tfl.), 153, 154 (Tfl.), 154/1 (Tfl.), 158 (Tfl.), 180 (Tfl.), 692/1 (Tfl.), 692/2 (Tfl.), 780 (Tfl.), 780/2 (Tfl.), 780/3 (Tfl.) und 786/2 (Tfl.) der Gemarkung Hilpoltstein, Stadt Hilpoltstein.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ beträgt rund 9,28 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 28.09.2017 ausgearbeitete und letztmalig am 26.04.2018 geänderte Planblatt sowie die vorliegende Änderungsatzung. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Änderungsinhalte

Die nachfolgenden Inhalte der ursprünglichen Satzung in der Fassung vom 10.03.2014 werden neu gefasst.

- a) Ziffer 1.1 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und/oder Innenstadtbedarfs sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern hierdurch keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadtversorgung von Hilpoltstein zu erwarten sind.

- b) Ziffer 2.1 Abs. 3 wird wie folgt neu gefasst:

Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Wandhöhen (WH). Die max. Wandhöhe beträgt im höher liegenden östlichen Planungsbereich für Flachdächer $WH_{FD} = 8,00$ m und für alle übrigen zulässigen Dachformen $WH = 7,00$ m. Im tiefer liegenden westlichen Bereich beträgt die max. Wandhöhe für alle zulässigen Dachformen einheitlich $WH = 10,00$ m.

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der mittleren Höhe des Gehwegs bzw. der Fahrbahn der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.

c) Ziffer 11.5 wird wie folgt neu gefasst:

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die das Gewerbegebiet verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 59.169 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs durch die Umwandlung eines 0,8 ha großen Randbereiches des angrenzenden Kiefernwaldes in einen Waldsaum. Die Fläche ist im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die vorhandenen Waldbäume sind zu fällen. Die Fläche ist anschließend mit den unten aufgeführten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft als maximal 10 m hoher Strauchbestand zu erhalten.

Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 60-100
Corylus avellana (Hasel)	v. Str. 4Tr. 60-100
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v. Str. 3Tr. 60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	v. Str. 3Tr. 60-100
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 3Tr. 60-100
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	v. Str. 4Tr. 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 3Tr. 60-100
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa glauca (Hecht-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa rubiginosa L. (Wein-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Viburnum lantana (Schneeball)	v. Str. 4Tr. 60-100

Der weitere Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 5,5 ha wird durch die Ausbuchung von Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Hilpoltstein erbracht.

Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf werden Flächen der kommunalen Flurstücke Nr. 183, 395, alle Gemarkung Heuberg, Nr. 829, 1293, 1294, alle Gemarkung Hilpoltstein, Nr. 241 und 335 Gemarkung Hofstetten sowie Nr. 614 Gemarkung Tiefenbach in einem Umfang von 55.289 m² dem Bebauungsplan zugewiesen. Die Flächen sind entsprechend ihrer Zielsetzung zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (siehe Begründung).

Die Ausgleichsflächen sind spätestens nach Erteilung der ersten Baugenehmigung vollständig herzustellen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hilpoltstein, den _____

Markus Mahl, 1. Bürgermeister