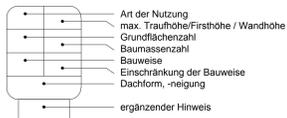




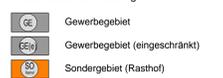
**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FÜR FESTSETZUNGEN**

**Nutzungsschablone**



**Art der baulichen Nutzung**



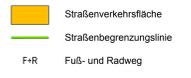
**Maß der baulichen Nutzung**



**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform**



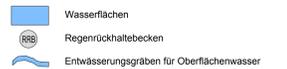
**Verkehrsflächen**



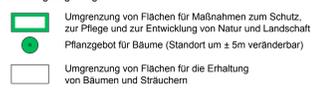
**Grünflächen**



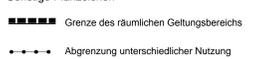
**Wasserflächen**



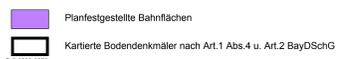
**Nutzungsregelungen**



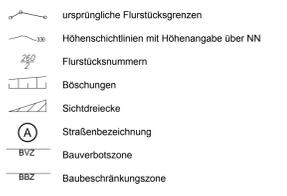
**Sonstige Planzeichen**



**Nachrichtliche Übernahme**



**C. FÜR HINWEISE**



**PRÄAMBEL**

Die Stadt Hilpoltstein erläßt aufgrund zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet an der Autobahnanschlusstelle Hilpoltstein-A9" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 i.d.F. vom 12.10.2000, nachträglich seit 27.12.2000 mit der 1. Änderung i.d.F. vom 11.10.2001, nachträglich seit 15.10.2001 und der 2. Änderung i.d.F. vom 16.08.2007, nachträglich seit 12.10.2007 haben weiterhin Bestand.

Folgende Festsetzungen werden geändert und ergänzt:  
 5.2 Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes sind alle Baugrundstücke ab 5.000 qm Größe an den Grenzen mit einem mind. 5 m breiten Grünstreifen und mind. 2-reihigen Gehölzpflanzungen entsprechend der Anlage 2 zu begrünen (Pflanzraster 1 m x 1 m). Dies gilt nicht für Grenzen zu Erschließungsstraßen. Die Anlage erforderlicher Rettungswege ist zulässig. Sofern betrieblich Gründe einer Begrünung der Randstreifen entgegenstehen, können die Grünflächen auch an anderer Stelle auf dem Grundstück, bevorzugt zur freien Landschaft hin, nachgewiesen werden.

5.10 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche des kommunalen Flurstücks 123/1 Gemarkung Hilpoltstein in einem Umfang von 2.020 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche ist entsprechend ihrer Zielsetzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**HINWEISE**

**Denkmalschutz:**  
 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 behält 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 DSchG: 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Emissionen:**  
 Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Bahnlinie ist folgender Hinweis zu beachten:  
 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.  
 Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutzwand) vorzusehen bzw. vorzunehmen.  
 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

**ANHANG ZUR SATZUNG**

**Pflanzliste 1 Bäume:** Qualität 3 mal verschulte Bäume als Hochstamm  
 Stammumfang mindestens 18 cm:  
 Quercus robur Stieleiche  
 Fagus sylvatica Buche  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn  
 Quercus petraea Traubeneiche  
 Tilia cordata Weidenleiche

**vereinzelte zu verwenden:**  
 Betula pendula Weißleiche  
 Pinus sylvestris Gemeine Kiefer  
 Acer campestre Feldahorn  
 Castanea sativa Haselnuß  
 Sorbus aucuparia Vogelbeerebaum  
 außerdem: Obstbaumhochstämme  
 Nußbaum

**Pflanzliste 2 freiwachsende, ungeschnittene Hecken:** Qualität mindestens 2 mal verschulte Sträucher, Höhe 100 - 125 cm:  
 Crataegus spec. Rot, Weißdorn  
 Lonicera xylosteum Heckenrosche  
 Viburnum opulus Schneeball  
 Eucryphia europaea Pflemdorn  
 Cornus sanguinea Roter Hainbühl  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Rhamnus fraxinea Faulbaum  
 Rosa carolina Hundrose  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Corylus avellana Hasel  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Caragana betulus Harbüchle  
 Acer campestre Feldahorn  
 Cornus mas Kornelkirsche

**vereinzelte zu verwenden:**  
 Prunus pissardii Traubeneiche  
 Malus sylvestris Wildäpfel  
 Pyrus communis Wildbirne

3 Hochstämme nach Liste 1 auf 50 m Pflanzgebot unregelmäßig zu pflanzen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

A. Der Stadtrat von Hilpoltstein hat in seiner Sitzung vom 05.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der Autobahn“ beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 14.02.2015 örtlich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

C. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.01.2015 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 13.03.2015 nach Bekanntmachung vom 14.02.2015 stattgefunden.

D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.01.2015 hat in der Zeit vom 11.02.2015 bis 13.03.2015 stattgefunden.

E. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 beteiligt.

F. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.04.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 öffentlich nach Bekanntmachung vom 30.05.2015 ausgestellt.

G. Der Stadtrat von Hilpoltstein hat in seiner Sitzung vom 23.07.2015 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.07.2015 als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Hilpoltstein den .....

H. Vorlage zur Genehmigung beim Landratsamt ..... mit Schreiben vom .....

I. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ..... Altkanzler ..... dem Landratsamt Roth angezeigt.

1. Bürgermeister Hilpoltstein den .....

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB örtlich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig.

K. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.  
 ..... Hilpoltstein den .....

**STADT HILPOLTSTEIN  
 LANDKREIS: ROTH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
 GEWERBEBEBIET " AN DER  
 AUTOBAHNANSCHLUSS-  
 STELLE HILPOLTSTEIN - A 9 "**

**3. ÄNDERUNG**

M 1:1000 Nürnberg, 23.07.2015

	DATUM	NAMEN	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	15.10.2014/	Bok	30.4.2015/	Bok
GEZEICHNET	15.10.2015/	Bok		
GEPRÜFT				
FLÄCHE				
PROJEKT-NR.	2115	- -	A	