

**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**



Allgemeines Wohngebiet  
i. S. d. § 4 BauNVO

22 WO

max. 22 Wohneinheiten zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl  
(GRZ), z. B. 0,40

II

max. zwei Vollgeschosse zulässig

0,8

max. zulässige Geschosflächenzahl  
(GFZ), z. B. 0,80

II+SG

max. zwei Vollgeschosse zzgl.  
Staffelgeschoss zulässig

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



Baugrenze

ED

Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

MFH

nur Mehrfamilienhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen**



Straßenverkehrsflächen  
besonderer  
Zweckbestimmung:



verkehrsberuhigter Bereich



Begrenzungslinie  
Verkehrsfläche

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



best. Baum, Erhalt anzustreben



bestehende Hecke  
Rodung zulässig

**Fortsetzung von 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



zu pflanzende Bäume  
ohne Ortsbestimmung



als Randeingrünung zu pflanzende  
Hecke ohne Ortsbestimmung

**6. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes



Bemaßung in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. unterschiedliches Maß der  
baulichen Nutzung



Umgränzung von Flächen für  
Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschafts-  
anlagen, hier: **Flächen für  
Carports, Garagen und  
Tiefgaragen**

TG

Fläche für Errichtung von  
Tiefgarage

GA/CP

Fläche für Errichtung von  
Garagen und Carports

**Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung  
z. B. allgemeines Wohngebiet  
mit Teilflächennummerierung z. B. Teilfläche 1  
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ),  
z. B. 0,40  
zulässige Bau-/Nutzungsform,  
z. B. nur Mehrfamilienhäuser zulässig

WA 1	II
0,4	0,8
MFH	max. 22 WO

Zahl der max. zul. Vollgeschosse,  
z. B. max. zwei Vollgeschosse zulässig  
max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ)  
z. B. 0,8

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen,  
z. B. max. 22 Wohnungen zulässig

**Hinweise durch Planzeichen**



Verlauf Flurgrenzen

494/5

Flurstücksnummer



best. Bebauung im  
städtebaulichen Umfeld



privater Spielplatz

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

**Denkmäler:**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171/81-0 zu verständigen.

**Altlasten:**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Roth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Hinweise auf Starkregenereignisse:**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Vor Tiefgaragenabfahrten sind leistungsfähige Linienwasserselemente auszuführen oder Überhöhungen in der Rampengestaltung einzuplanen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen!

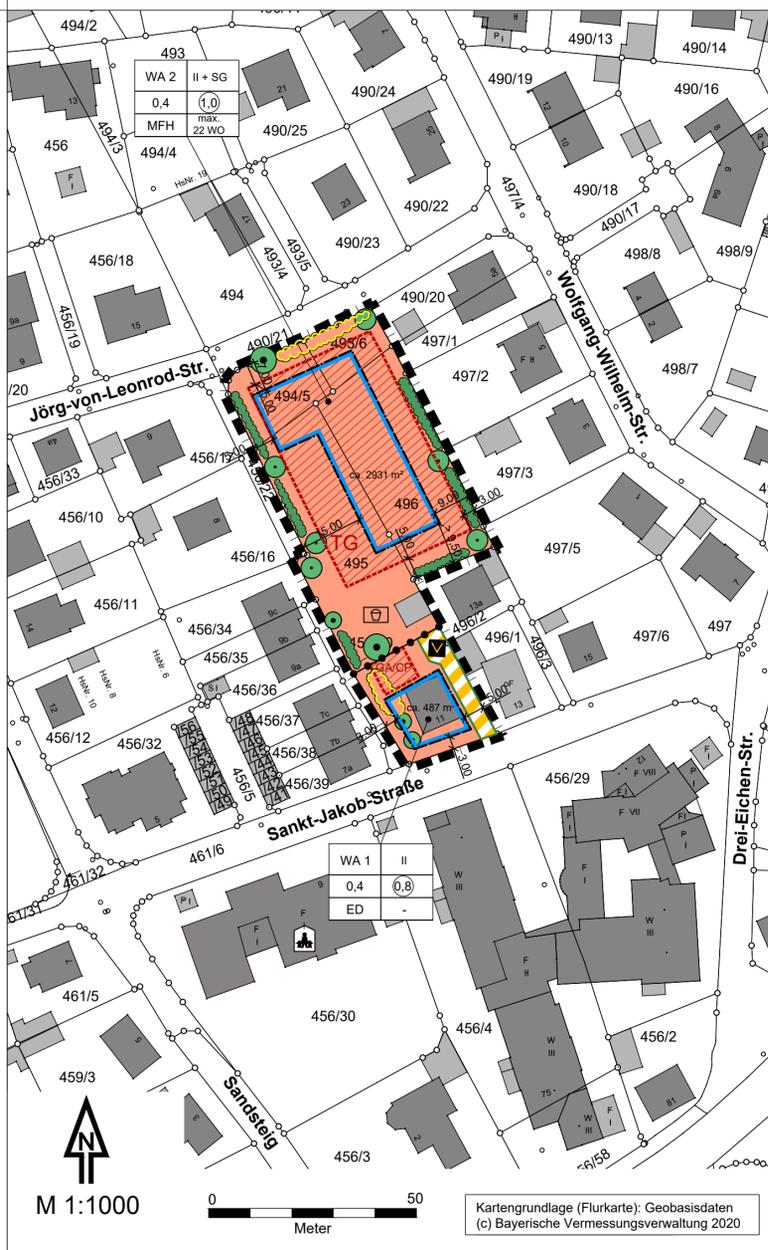
**Koordinatensystem:**

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°  
Streckverzerrung beachten  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

**Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Hilpoltstein Nr. 32 Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße:**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in der Fassung vom xx.xx.20xx sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet



**Verfahrensvermerke  
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

- Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in der Fassung vom xx.xx.2021 hat in dem Zeitraum vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.20xx durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in Hilpoltstein, in der Fassung vom xx.xx.20xx hat im Zeitraum vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.20xx durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den ..... 2022  
.....  
Markus Mahl  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:  
Hilpoltstein, den ..... 2022  
.....  
Markus Mahl  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" wurde am xx.xx.20xx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Hilpoltstein, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" mit Begründung und den weiteren Anlagen 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 Begründung hingewiesen.

Hilpoltstein, den ..... 2022  
.....  
Markus Mahl  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**



**Nr. 32  
"Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße"**

**Stadt Hilpoltstein**

**Landkreis Roth**



**Übersichtslageplan M 1:10.000**

Aufgestellt: 09.12.2021  
zuletzt geändert am:  
07.04.2022

**INGENIEURBÜRO  
CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbstraße 9, 91560 Heilsbrunn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner