

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

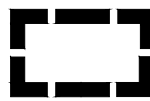


zu pflanzende Bäume
ohne Ortsbestimmung

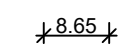


als Randeingrünung zu pflanzende
Hecke ohne Ortsbestimmung

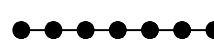
6. Sonstige Planzeichen



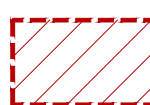
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes



Bemaßung in Meter



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



Umgrenzung 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

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

zulässige Bau-/Nutzungsform,
z. B. nur Mehrfamilienhäuser zulässig

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 Linientwässerungselemente auszuführen oder Überhöhungen in der Rampengestaltung einzuplanen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen!

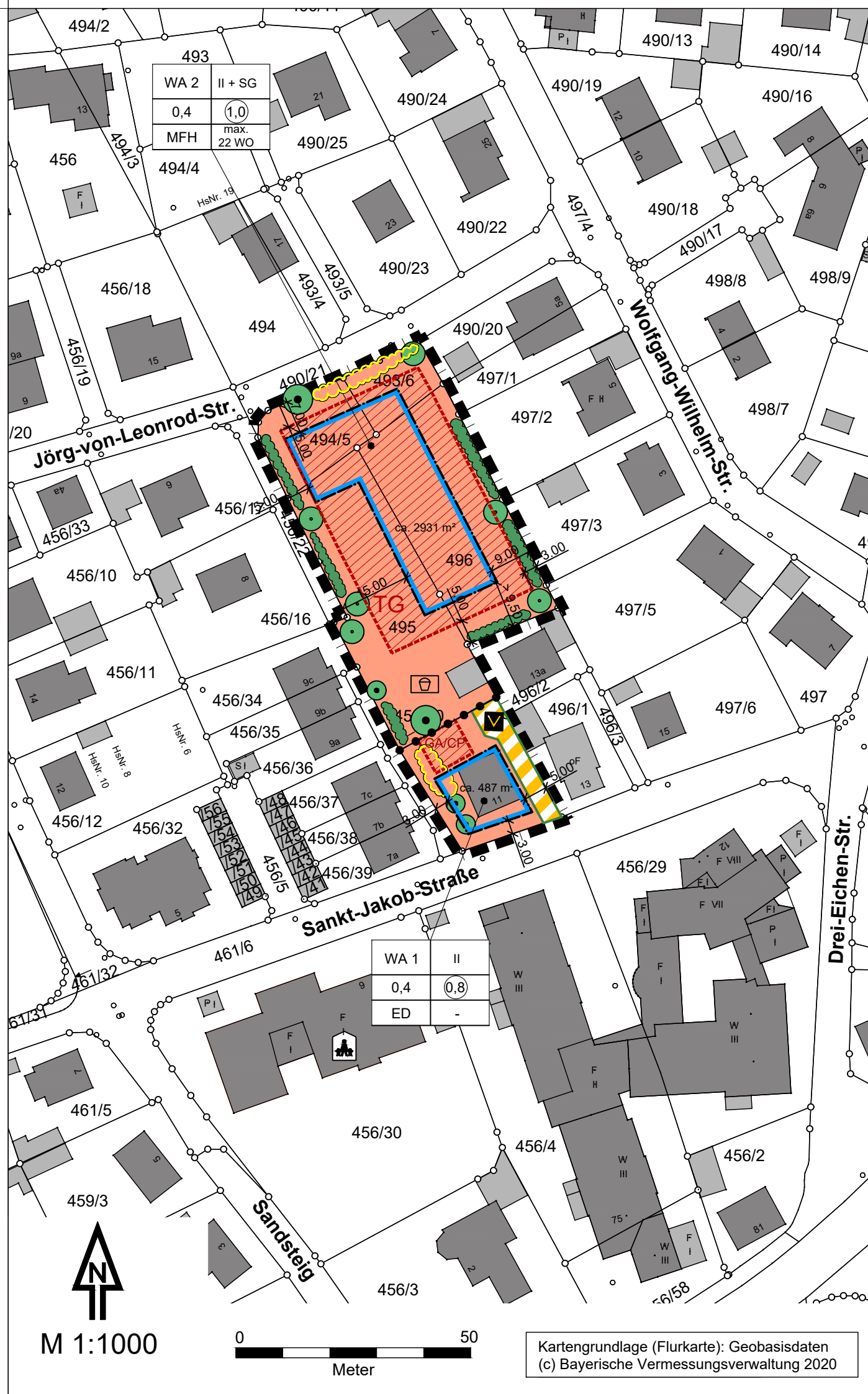
Koordinatensystem:

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 07.07.2022 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 21.11.2019 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 03.02.2020 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 09.12.2021 hat in dem Zeitraum vom 25.01.2022 bis 25.02.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.01.2022 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 09.12.2021 hat im Zeitraum vom 25.01.2022 bis 25.02.2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in der Fassung vom 07.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2022 bis 10.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" in der Fassung vom 07.04.2022 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 04.05.2022 bis 10.06.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.04.2022 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 07.07.2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 "Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße" einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2022 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 am2022 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

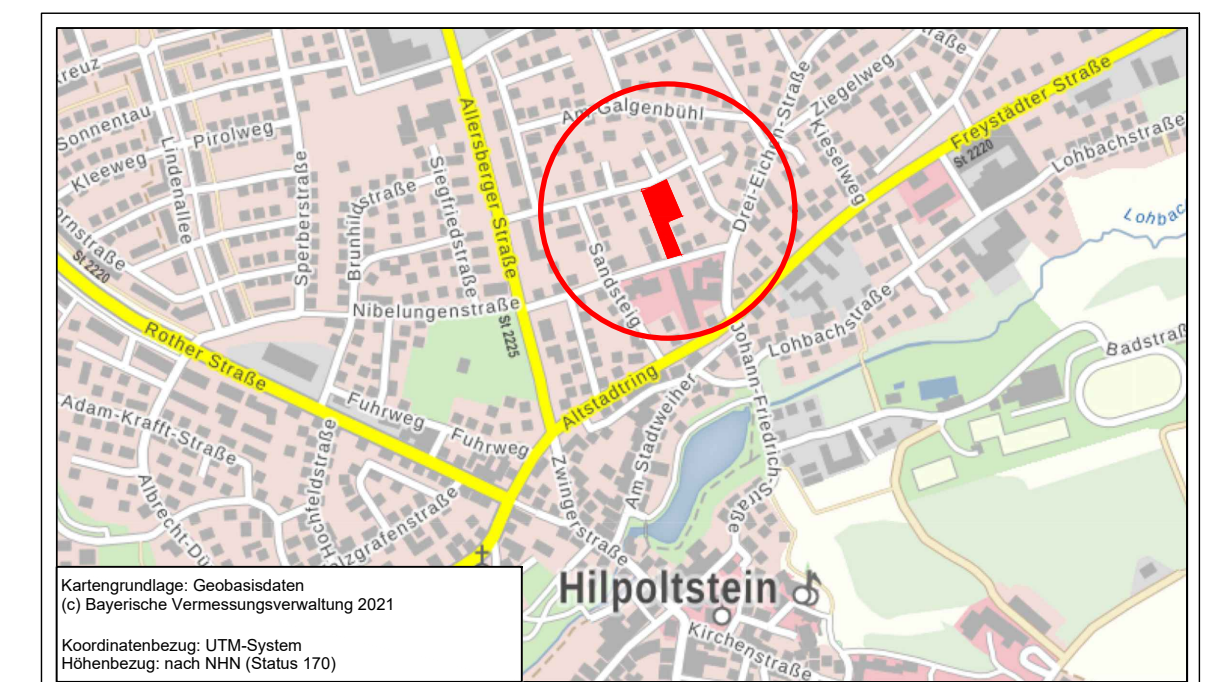
**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**



**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, 07.07.2022

**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