

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplanes Hilpoltstein Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ sowie 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein;

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gem. § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein festgestellt. In der Sitzung am 12.11.2025 wurde der Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ als Satzung beschlossen.

Mit Bescheid vom 31.10.2025 (Nr. 51-Ro/FNP-6-2023) hat das Landratsamt Roth die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein bereits genehmigt.

Der Beschluss zum Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

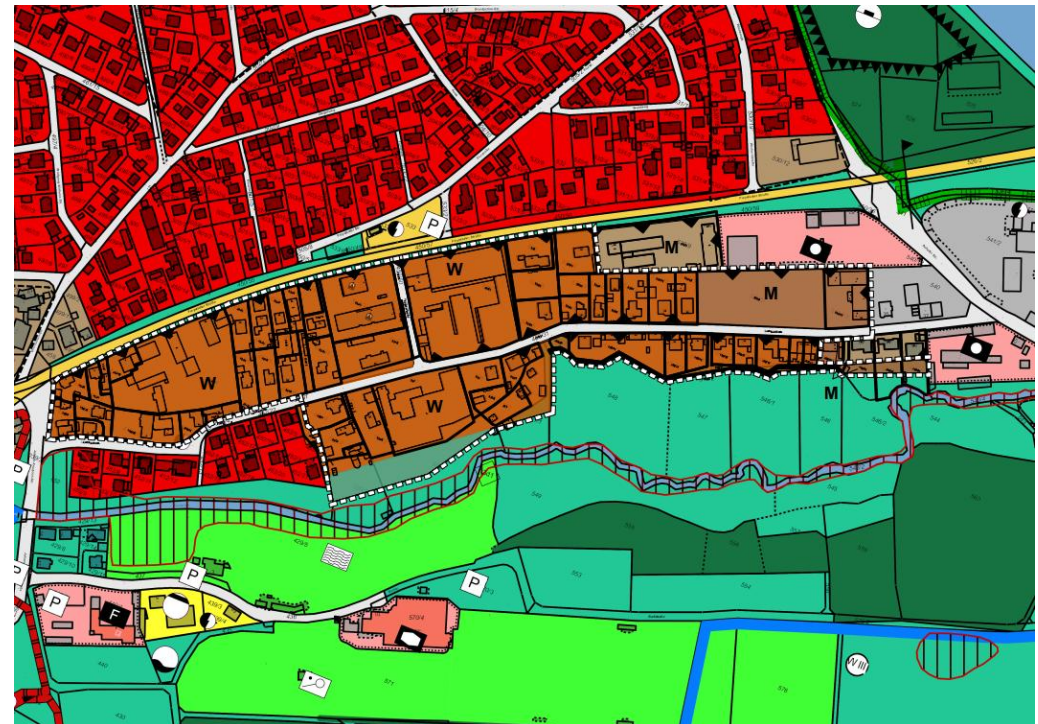
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein in Kraft/wird wirksam.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sich im Umbruch befindliches Quartier. Durch unmittelbare Nachbarschaften von großflächigem Gewerbe und Wohnnutzung bestand eine Gemengelage. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, verbunden mit teilweisem Gebäudeleerstand, wurde die Art der zulässigen Nutzungen neu geregelt und verträgliche Nutzungszuordnungen gewährleistet. Für die Fläche wurde ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet festgesetzt.

Das Parallelverfahren umfasst den Bereich zwischen der Johann-Friedrich-Straße im Westen, der Freystädter Straße in Norden, sowie von Teilbereichen beidseits der Lohbachstraße, gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Geltungsbereich befinden sich nun die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 450/31, 454/3, 454/6, 454/9, 454/8, 454/5, 534/7, 534/9, 534/6, 534/5, 534/10, 534/11, 534/12, 534/4, 534/3, 534/2, 534/13, 450/50, 535/3, 535/5, 535/6, 535, 539/8, 539/3, 539/6, 539/15, 539/4, 539/5, 539/7, 539/11, 539/12, 539/9, 539/2, 450/19, 450/41, 450/32, 450/18, 450/16, 450/12, 450/37, 542/2, 450/45, 450/43, 450/11, 450/29, 551/1, 551, 536/1, 536/2, 536, 537, 537/2, 552/2, 552, 537/3, 537/4, 450/4, 537/5, 450/21, 450/22, 450/23, 539/13 Gemarkung Hilpoltstein. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,12 ha.



Lageplan mit Darstellung des Planungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ o. M. (schwarz umrandet)



Darstellung des Flächennutzungsplanes zur 18. Änderung o. M. (weiß umrandet)

Jedermann kann den Bebauungsplan sowie den Flächennutzungsplan jeweils mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein während der allgemeinen Dienststunden (Montag – Donnerstag 08.30 Uhr – 12.00 Uhr, Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr – 18.00 Uhr, sowie Freitag 07.30 – 12.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die gesamten Unterlagen zu beiden Verfahren sind gem. § 10a Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein unter <https://www.o-sp.de/hilpoltstein/> eingestellt und können dort ebenfalls eingesehen werden.

Die Unterlagen sind zudem über das zentrale Internetportal des Landes unter [Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung Bayern](#) zugänglich.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie deren Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Hilpoltstein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den § 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensanteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen welche der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan in seinen textlichen Festsetzungen bereithält, können bei der Stadt Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein eingesehen werden.

Stadt Hilpoltstein, den 27.11.2025

gez.

Markus Mahl
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan wurde am 01.12.2025 im Rathaus 1 der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, Zimmer 001, EG, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 01.12.2025 angeheftet und am 31.12.2025 wieder abgenommen.