

Der Markt Hiltpoltstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauVVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauVVO)**
  - Gewerbegebiet
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)**
  - Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
- 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
  - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- 5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Freileitung 20 kv, oberirdisch mit Schutzzone
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
  - Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVVO und DIN 18005**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVVO)**
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauVVO)**
  - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVVO): 0,8
  - 2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauVVO): 2,4
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. III Vollgeschosse
  - 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 12,0 m, die max. Gebäudehöhe 15,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)**
  - 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVVO)  
Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
  - 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauVVO)  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - 4.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als naturnaher Laubwald zu entwickeln: Maßnahmen: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, Aufbau eines Waldmantels am Waldrand, Zulassen der Selbstbegrünung auf ca. 30% der Fläche.
  - 4.2 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
Es sind hochstämmige Laubbäume bzw. überwiegend geschlossene Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.
  - 4.3 Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Die Anforderungen im Karst sind zu beachten.
  - 4.4 An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin sind mind. 3 m breite unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen oder als max. 1 x jährliche gemähte Gras-Kraut-Fluren zu entwickeln.
  - 4.5 Die Baufeldberäumung oder Gehölzrodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- 1. Dachform zulässig: alle harten Dacheindeckungen, Flachdach, Pultdach, Satteldach, kombiniertes Dach, Dachneigung bis 15°. Dachgauben sind nicht zulässig.
  - 2. Abstandsflächen  
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird im GE gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.
  - 3. Einfriedung und Geländeanpassung  
Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m.
- D. Hinweise**
- 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
  - 2. Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
  - 3. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf der Baufläche zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen im Karst zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Hiltpoltstein, den .....

.....  
Gisela Schulze-Bauer  
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Hiltpoltstein, den .....

.....  
Gisela Schulze-Bauer  
Erste Bürgermeisterin



Vorentwurf

# Markt Hiltpoltstein

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Hecke II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 17.09.2018 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschemm • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de