
Stadt Hilpoltstein
Bebauungsplan Nr. 45 „Nördlich der Freystädter Straße“**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Postauslauf am 05.06.2023

A) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

Nr.	Behörde
1	Markt Allersberg
2	Markt Thalmässig
3	Stadt Freystadt
4	Stadt Greding
5	Stadt Heideck
6	Stadt Roth
13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
25	LBV Ortsverband Hilpoltstein
34	Unabhängige EnergieBeratungsAgentur
39	Feuerwehr Hilpoltstein
40	Kreisbrandmeister
52	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
53	Bundesnetzagentur
54	Kreisheimatpfleger Hilpoltstein
55	PLEdoc GmbH
58	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
59	Tiefbauverwaltung Stadt Hilpoltstein
62	Wasserwerk Stadt Hilpoltstein

B) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

Nr. Behörde

- 8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay (Schreiben vom 05.07.2023)
- 17 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 09.06.2023)
- 29 Regierung von Mittelfranken (Schreiben vom 28.06.2023)
- 57 Tennet TSO GmbH (Schreiben vom 15.06.2023)
- 62 Tyczka Energy GmbH (Schreiben vom 11.08.2023)

C) Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
7	Landratsamt Roth Bauwesen Weinbergweg 1 91154 Roth	10.08.2023	<p>der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst einen Planungsbereich zwischen dem Main-Donaukanal und dem Zentrum Hilpoltsteins. Gegenstand des Verfahrens sind die Steuerung der Nachverdichtung, die Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet, die Steuerung einer geordneten Bebauung von Baulücken und die Förderung einer verträglichen Innenentwicklung und der ökologischen Durchgängigkeit. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p> <p>1. naturschutzfachliche Belange:</p> <p>aus naturschutzfachlicher Sicht stehen dem Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 34 „Nördlich der Freystädter Straße“ keine grundsätzlichen Versagungsgründe entgegen, jedoch sind nachfolgende Punkte zu beachten bzw. nochmals zu überarbeiten:</p> <p>A. Umweltbericht mit Begründung</p> <p>a. Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> • A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten <p>Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden, sofern bei Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden und der Beseitigung von möglichen Habitatbäumen eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren durch eine fachkundige Person durchgeführt wird</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
			<p>A.6.9.2 Durchgrünung , Artenliste A > Laubbaum: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv mB, StU 12-14</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zur Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren bei Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden wird in den Planunterlagen (Hinweis im Planblatt sowie in den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Begründung zum Bplan) ergänzt.</p>
				<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Die Verwendung von nicht-heimischen Baumarten als klimatolerante Stadtbäume wird auch aus hiesiger Sicht als notwendig erachtet, jedoch sollte der Anteil gedeckelt werden, um weiterhin Lebens- und Nahrungsraum für heimische Insekten vorzuhalten, deren Ökologie und Lebensweise nicht an fremdländische Arten angepasst ist. So wird ein Maximalanteil von 30 % nicht-heimischer Bäume bei den Pflanzungen vorgeschlagen. Es sollte außerdem darauf geachtet werden, möglichst verschiedene Arten zu pflanzen, um die Verbreitung von artspezifischen Schadinsekten zu erschweren (vgl. 10-20-30 Regel nach Santamour 1990).</p>	<p>Die Pflanzenliste enthält bereits einen gewichtigen Anteil an heimischen Gehölzen, zur Sicherung bekannter Lebens- und Naturräume. Um auf die zukünftig zunehmenden Extremwetterereignisse entsprechend zu reagieren ist es auch von Relevanz klimaangepasste Gehölze in den Bestand zu integrieren. In Festsetzung 8.2 ist bereits ein Anteil autochthoner Pflanzen von mind. 60% festgeschrieben. Aufgrund der Adaption an klimatische Gegebenheiten wird an diesem Anteil festgehalten. Die Pflanzliste ermöglicht eine Varianz an verschiedenen Arten, ein Befall durch Schadinsekten wird erschwert.</p>
			<p>> Obstbaum Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv mB, StU 10-12. Es sollten Sorten aus der Streuobstliste der Kreisfachberatung des Landratsamtes Roth verwendet werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Artenliste wird durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt und angepasst.</p>
			<p>b. Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> • B.3.3 Durch die Planung mag es zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen kommen, jedoch führt eine Bebauung freier Flächen und Nachverdichtung zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die genannten positiven Auswirkungen der Planung sollten daher gestrichen werden. • B.3.4 Durch die Planung kommt es zur Versiegelung von Flächen. Auch wenn es sich, aufgrund der Planung um eine geplante Versiegelung handelt führt diese dennoch zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und hat keine positiven Auswirkungen. Die genannten positiven Auswirkungen der Planung sollten daher gestrichen werden. • B.3.5 Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Insbesondere die zusätzliche Bebauung von 50 % zur GRZ von 0,4 hinzu kann zu erheblichen Flächenversiegelungen führen und hat somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die genannten positiven Auswirkungen der Planung sollten daher gestrichen werden. • B.3.6 Auch hier kann nicht von positiven Wirkungen der Planung ausgegangen werden, da eine Nachverdichtung und Versiegelung von Flächen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima hat. 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die Formulierung, dass sich die Planung positiv auf die Schutzgüter auswirkt wird gestrichen. Die Formulierung einer „positiven Auswirkung“ auf die Schutzgüter wird hin zu der Formulierung „geringe Auswirkungen“ auf die Schutzgüter abgeändert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<ul style="list-style-type: none"> • Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung um bis zu 50% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten äußerst kritisch gesehen. Diese hohe Versiegelungsmöglichkeit führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter, insbesondere Boden und Wasser. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel den bestehenden Siedlungsdruck mittels einer geordneten Nachverdichtung entgegen zu wirken. Eine kompakte Bauweise und die damit einhergehende Bodenversiegelung ist notwendig, um entsprechende Außenbereichsflächen schützen zu können. Die Festsetzung ist lediglich ein Verweis auf die gesetzliche Bestimmung nach § 19 Abs. 4. BauNVO. Eine geringere Überschreitungsmöglichkeit der GRZ als bis zu 50% würde eine Abweichung der BauNVO bedeuten. Diese wird aufgrund der o.g. Zielsetzung nicht angestrebt.</p>
			<p>B. Planblatt mit Satzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laubbaum: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv mB, StU 12-14 • Die Verwendung von nicht-heimischen Baumarten als klimatolerante Stadtbäume wird auch aus hiesiger Sicht als notwendig erachtet, jedoch sollte der Anteil gedeckelt werden, um weiterhin Lebens- und Nahrungsraum für heimische Insekten vorzuhalten, deren Ökologie und Lebensweise nicht an fremdländische Arten angepasst ist. So wird ein Maximalanteil von 30 % nicht-heimischer Bäume bei den Pflanzungen vorgeschlagen. Es sollte außerdem darauf geachtet werden, möglichst verschiedene Arten zu pflanzen, um die Verbreitung von artspezifischen Schadinsekten zu erschweren (vgl. 10-20-30 Regel nach Santamour 1990). • Obstbaum Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv mB, StU 10-12. Es sollten Sorten aus der Streuobstliste der Kreisfachberatung des Landratsamtes Roth verwendet werden. 	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt</p> <p>Die Pflanzenliste enthält bereits einen gewichtigen Anteil an heimischen Gehölzen, zur Sicherung bekannter Lebens- und Naturräume. Um auf die zukünftig zunehmenden Extremwetterereignisse entsprechend zu reagieren ist es auch von Relevanz klimaangepasste Gehölze in den Bestand zu integrieren. In Festsetzung 8.2 ist bereits ein Anteil autochthoner Pflanzen von mind. 60% festgeschrieben. Aufgrund der Adaption an klimatische Gegebenheiten wird an diesem Anteil festgehalten. Die Pflanzliste ermöglicht eine Varianz an verschiedenen Arten, ein Befall durch Schadinsekten wird erschwert.</p> <p>Die Artenliste wird durch einen entsprechenden Hinweisbezüglich der Pflanzqualität von Obstbäumen ergänzt und angepasst.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind in die Satzung aufzunehmen. 	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden in die Satzung aufgenommen (Festsetzung 9.1)</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			2. Belange Gesundheitsamt: <ul style="list-style-type: none"> • Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. 	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.
			<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen. • Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist durch den Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt Hilpoltstein sicherzustellen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein. 	Der Hinweis wird Berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.
			3. Belange kommunales Abfallwesen: <ul style="list-style-type: none"> • Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises). <p>Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Roth zur Abholung und Einsammlung der o.g. Abfälle bzw. Wertstoffe grundsätzlich 3-achsige Lkws mit einer Gesamtlänge von 1 1,5 Metern eingesetzt. Zum gefahrlosen Befahren benötigen die Abfallsammelfahrzeuge auf der Fahrbahn ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 3,55 Metern (2,55 m Fahrzeugbreite sowie</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Laut Verfasser der Stellungnahme entsprechen die Bestandstraßen den nötigen Standards für die Müllentsorgung. Verkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>links und rechts jeweils 0,5 m Lichtraum) und einer Höhe von 4,50 Metern. Die Angabe bezieht sich auf eine gerade Streckenführung, bei Kurven erhöht sich der Bedarf auf bis zu 5,50 Meter (bei einer 90-Grad-Kurve).</p> <p>Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV 44 und DGUV 43) ist das Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Müssen die Abfallsammelfahrzeuge in Sackgassen/Stichstraßen einfahren, muss am Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden bestehen. Für einen 3-achsigen-LKW wird ein äußerer Wendekreisradius von 10,25 m benötigt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind damit ungünstiger als Wendekreise oder Wendeschleifen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen beachtet werden. Die Wendeanlagen müssen zu Zeiten der Abfuhr von parkenden Fahrzeugen oder Hindernissen freigehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Können die Grundstücke dennoch nicht direkt mit den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden, bedeutet dies, dass die Nutzer der nicht anfahrbaren Grundstücke ihre Müllgefäße zu einem zentralen und ausreichend großen Sammelplatz bringen müssen. • Da es sich bei der Planung um Nachverdichtung handelt entsprechen die bestehenden Straßen dem für die Müllentsorgung nötigen Standards. Es ist aber ggf. zu überlegen, ob durch die dadurch entstehende mögliche Zunahme an Müllgefäßen, an Leerungstagen ein Parkverbot verhängt werden sollte, um eine reibungslose Entsorgung zu gewährleisten. 	
			<p>4. Sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In die textlichen Festsetzungen Nr. 1.3.2 und 2.2.2 sollten zur Klarstellung und aus Praktikabilitätsgründen Terrassenüberdachungen mit aufgenommen werden. 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind durch die Ausnahmeregelung von Terrassen auch deren Überdachungen mit abgedeckt. Zur Klarstellung werden Überdachungen von Terrassen im Bebauungsplan ergänzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • Unter 5.2. der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass bei Gebäuden die hauptsächlich dem Wohnen dienen, die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und Räume für freie Berufe gelten sollen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung wurde korrekt nachvollzogen. In der Begründung wird ein Absatz ergänzt, der die Nachvollziehbarkeit der Festsetzung gewährleistet.</p>

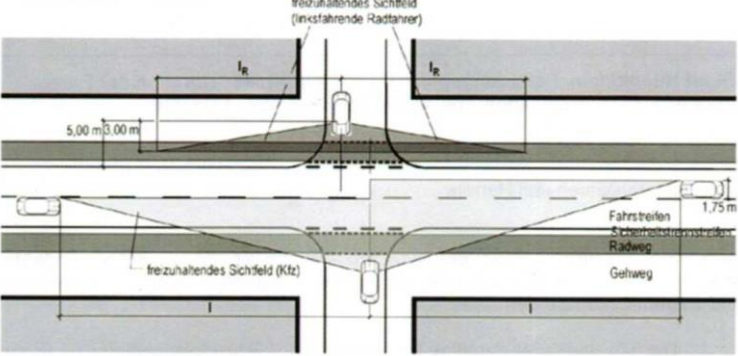
Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Dies ist nicht richtig nachvollziehbar. Soll z.B. ein Büro für einen freien Beruf hier die gleiche Mindestgröße bekommen wie eine Wohneinheit (bei 310 m² Grundstücksgröße über 100 m²)?</p> <p>• redaktioneller Hinweis: Unter Nr. 7.3 der Textlichen Festsetzungen wird im letzten Satz eine extensive Dachbegrünung gem. Festsetzung 7.3 hingewiesen. Dies müsste wohl Festsetzung 8.3 heißen.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin - und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf zusätzlich zur digitalen Version 2-fach in Papierform vor.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren- und zur Änderung weiterer Vorschriften, in Kraft getreten am 07.07.2023 (Zitation des BauGB und der BauNVO und insbesondere die Veröffentlichung im Internet anstelle der bisherigen öffentlichen Auslegung). Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Verweis auf die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Beteiligung im weiteren Verfahren wird vorgenommen. Die Änderungen des Entwurfs zum Vorentwurf werden mit gelben Markierungen erkenntlich gemacht. Ebenfalls werden zwei Papierfassungen der Entwurfsfassung versendet. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.</p>
19	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	11.07.2023	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Abschnitt der Stellungnahme bezieht sich auf Aspekte die bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
			<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird im Planblatt ergänzt.</p>
			<p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Baumstandorte sind im Bebauungsplan nicht angegeben. Es ist eine Grünfläche Bestandteil des Bebauungsplans. Diese ist aus dem FNP übernommen und ist faktisch als Grünfläche vorhanden.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es erfolgt keine Änderung der Erschließung des Gebietes.</p>
26	N-Ergie Netz GmbH Sandreuthstraße 21 90441 Nürnberg		<p>in der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.</p> <p>Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzen nur informellen Charakter.</p> <p>Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen da der Geltungsbereich bereits mit Strom und Gas erschlossen ist.</p> <p>Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Trassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden auf dem Planblatt ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Die Versorgung der künftigen Bauflächen, im Geltungsbereich, mit Strom und Gas können, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.</p> <p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regel werk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> <p>Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.</p> <p>Beigefügte Anlagen: Bestandsplanauszug Strom / Kommunikation Bestandsplanauszug Gas</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich. Die Anlagen wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>
28	Planungsverband Region Nürnberg Mittelfranken Hauptmarkt 18 90403 Nürnberg	26.07.2023	<p>Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Hilpoltstein Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht, demgemäß in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.</p> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
31	Staatliches Bauamt Nürnberg Postfach 4757 90025 Nürnberg	19.06.2023	<p>seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulasträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten. 2. Neue Zufahrten oder die Änderung bestehender Zufahrten bedürfen dem Einvernehmen und der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Veränderung der aktuellen Erschließungssituation ausgelöst.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>3. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>4. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.</p> <p>5. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>6. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>	
			<p>7. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Flurstraße / Freystädter Straße I Kieselweg und der bestehenden sowie geplanten neunten Zufahrten in die St2220 ist gemäß RAS mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten, neue oder Änderungen bestehender Zufahrten und Einmündungen bedürfen der Abstimmung und der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg.</p> <p>Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>	<p>Die Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Begründung beigefügt. Da sich die Einmündungen der Flurstraße in die Freystädter Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden wird von einer Darstellung auf dem Planblatt abgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			 <p>Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten. 8. Der Baulasträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 9. Für Einfriedungen, und sonstige Anlagen und Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen etc., die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen. 10. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch < 1 m², sind gesondert zu beantragen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
35	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Allersberger Str. 17-19 90461 Nürnberg	05.07.2023	<p>1. Wasserversorgung/Bodenschutz</p> <p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Hilpoltstein. Das Baugebiet ist schon vollständig an das Leitungsnetz der Stadt angeschlossen. Die Menge und die zugehörigen Entnahmerechte sind gesichert. Die Prüfung der Versorgungssicherheit obliegt dem Trinkwasserversorger. Die aktuellen Verbrauchszahlen gestalten sich wie folgt. Genehmigte Wassermenge: 1.354.000 m³/a (Hilp. Stadt, Br. IV, V, VII u. VIII, IX, X und Mindorf [ZV Jahrsdorfer Gr.], Br. II, III, IV Entnommen 2019: 832.294 m³ Entnommen 2020: 846.511 m³ Entnommen 2021: 792.274 m³ Entnommen 2022: 823.901 m³</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Konkrete Altlasten sind uns im Gebiet nicht bekannt. Wir verweisen allerdings auf eine messbare LHKW-Belastung im Bereich des Baugebietes Nr. 33 „Lohbach/Freystädter Straße“. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass die Grundwasserbelastung aus dem Gebiet des jetzt vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 45 stammen könnte.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung</p> <p>Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben (Schwammstadt).</p> <p>3. Zusammenfassung</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis über eine mögliche LHKW-Belastung wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Neuversiegelung des Plangebiets erfolgt mittels der getroffenen Festsetzungen in einem verträglichen Maß. Festsetzungen zu Gründächern, Grünflächen sowie versickerungsfähigen Belägen sind Teil des Bebauungsplans.</p>
38	IHK Nürnberg Hauptmarkt 25-27 90403 Nürnberg	01.08.2023	<p>nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p> <p>Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sehen wir momentan keine Einschränkungen gewerblicher Interessen. Die Festsetzung trägt zur Förderung einer verträglichen Innenentwicklung bei, was dem Ziel aus dem LEP "Innen- vor Außenentwicklung" entspricht.</p> <p>Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot an Wohnen. Die Planung kommt dem Bedarf vor Ort entgegen und kann zur Fachkräftesicherung beitragen und die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts steigern, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist.</p> <p>Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
65	Brandschutzdienststelle LRA Roth Weinbergweg 1 91154 Roth	27.06.2023	<p>dem o.a. Vorhaben wird unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zugestimmt:</p> <p>1. Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.</p> <p>Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.</p> <p>2. Löschwasserversorgung Für die Versorgung des o.a. Gebietes ist der Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerweggesetzes vom 28.09.2020 zu beachten.</p> <p>Insbesondere aufgrund der vorgelegten Planung und dem favorisierten Maß der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von mind. 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Höhere Werte können sich bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben ergeben.</p> <p>3. Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr erfolgen (kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg im Gebäude vorgesehen / vorhanden), so ist sicherzustellen, dass jede Nutzungseinheit entweder mit tragbaren Leitern anleiterbar ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brüstungshöhe maximal 8m über Geländeoberfläche und • Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt oder <p>durch die Drehleiter DLK 23-12 anleiterbar ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrt der DLK gesichert (Richtlinien über Flächen der Feuerwehr) und • Aufstellfläche mit Erreichbarkeit der Nutzungseinheit gesichert ist. <p>4. Photovoltaik-Anlagen Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise sind auf Ebene konkreter Vorhaben und ihrer Erschließung bzw. Erschließungsplanung auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Sie werden in die Planunterlagen als Hinweis aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			5. Hausnummernzuteilung Firmen, Gebäude, etc. müssen eindeutig einem Straßenzug (Straßennamen) etc. zugeteilt werden können. Eine eindeutige Hausnummernzuteilung etc. muss erfolgen. 6. Rauchwarnmelder Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.	
66	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Mittelfranken Kobergerstraße 62 90408 Nürnberg	06.06.2023	die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend. Hinweis: Das Staatliche Bauamt Nürnberg als Grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle des Grundstückes mit der Gemarkung Hilpoltstein und der Flurnummer 450/57 ist am oben genannten Verfahren zu beteiligen	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Nürnberg ist Bestandteil der Abwägung.

aufgestellt:
 Nürnberg, 20.06.2024
 TB MARKERT

Stadt Hilpoltstein
Bebauungsplan Nr. 45 „Nördlich der Freystädter Straße“
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.06.2023 bis einschließlich 11.08.2023. Zusätzlich bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 10.05.2023.

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
Ö1	15.05.2023 Stadt Hilpoltstein Aktenvermerk (Az. 610257.06) Bürgerinformati- onsveranstaltung vom 10.05.2023	Folgende Aspekte wurden nach der Vorstellung anhand einer PowerPoint Präsentation von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht: - Was ist mit grünen Einfriedungen (Thuienhecken dann zugelassen? sind auch blickdicht.)	Kenntnisnahme. Grüne Einfriedungen sind im Plangebiet zulässig und dürfen blickdicht ausgeführt werden. Nach Festsetzung 7.5 wird erläutert, dass Einfriedungen mit Zäunen nicht blickdicht ausgeführt werden dürfen. Die Klarstellung wird in der Begründung aufgenommen. Grundsätzlich unzulässig sind, nach der Grünordnung 8.2, landschaftsraumuntypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölz, sowie Nadelbäume. Die Thujen-Hecke ist ein Nadelgehölz und daher im Plangebiet unzulässig. Dies beruht auf ihrer nicht-heimischen Herkunft sowie ihrer Unbeständigkeit gegenüber den Anforderungen des Klimawandels. Des Weiteren bietet sie heimischen Insekten und Vögeln keine Nahrung und wird daher nicht als klimaanpassungsfähiges Gehölz betrachtet.
		- Möglichkeit Dächer der Doppelhaushälften aneinander anzugleichen soll weiterhin bestehen	Der Anregung wurde gefolgt. Im Nachgang der Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Festsetzungen 3.4.2 und 7.2 hinzugefügt. Um ihren einheitlichen Charakter zu bewahren, gelten für bestehende Doppelhaushälften Ausnahmeregelungen in Bezug auf Wand- und Firsthöhe sowie in Bezug auf ihre Dachneigung.
		- Was würde im Klagefall passieren (z.B. Klagen, weil man nun jetzt nur noch 11 m hoch bauen darf und nicht mehr 13 m wie vielleicht der direkte Nachbar vor Rechtskräftigkeit des BPlans)	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegungen des Bebauungsplans orientieren sich an Bestandsvorgaben. Der Plangeber geht nicht davon aus, bestehendes Baurecht unzulässig einzuschränken und

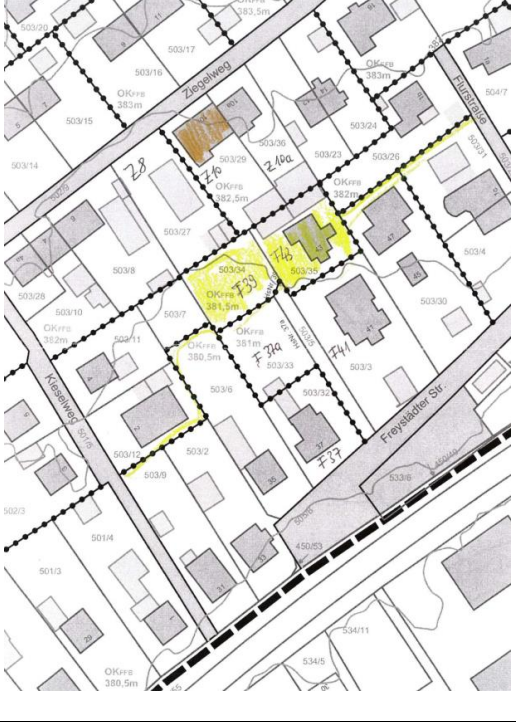
Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Entschädigungsansprüche auszulösen. Es wurden Regelungen zum Bestandschutz aufgenommen, die tatsächliche Ausreißer in selber Form für Zulässig erklären, soweit keine weitere Überschreitung der Zulässigkeiten erfolgt.
Ö2	11.08.2023	<p>zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 45 „nördlich der Freystädter Straße“ habe ich folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden Vorschriften und Hinweise neu erstellt, die der seit Jahren geforderten Vereinfachung des Bauens entgegenstehen. Viele der Regelungen sind schwer verständliche, überzogen oder bereits in Gesetze oder Verordnungen gefasst.</p> <p>Anmerkungen im Einzelnen:</p> <p>Zu 1.2 § 19 Abs. 4 BauNVO führt bei einer GRZ von 0,4 zum gleichen Ergebnis. Deshalb kann dieser Punkt entfallen.</p> <p>Zu 1.3.2 Erhöhungen der Grundfläche sind im Bestand möglich. Diese Regelung würde bei einer (Teil-)Neuerrichtung zu Nachteilen führen.</p> <p>Zu 2.2.2 Siehe Anmerkung zu 1.3.2</p> <p>Zu 3.1 Für Flurstück 533/3 ist OK_{FFB} im Planblatt mit 380,6 über NHN angegeben. Die tatsächliche Höhe des Geländes (Straßenbegrenzung) steigt von der Südwestecke (379,8 NHN) bis zur Nordostecke (381,0 NHN) um 1,2 Meter an. Die bestehende OK_{FFB} liegt bei</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des bisherigen Baurechts nach §34 ergehen ebenfalls bauplanerische Vorgaben, die einer Beurteilung des konkreten Einzelfalles bedürfen und dementsprechend zu unterschiedlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen führen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Steuerung der Bebauung über die einzuhaltenden Festsetzungen, die sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Bauamt einfacher nachvollziehen können. Die Stadt kann die Nachverdichtung verträglich steuern und eine Gleichbehandlung ermöglichen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Die Festsetzung entspricht wie angemerkt dem Inhalt des § 19 Abs. 4 BauNVO. Ein Wiedergeben der bereits bestehenden Regelung dient der Klarstellung und dem einfacheren Verständnis der bauplanungsrechtlichen Vorgaben. An dem Vorgehen wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhöhungen der Grundflächen von Bestandgebäuden ist weiterhin bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie der maximalen Grundfläche von 220m² zulässig. Festsetzung 1.3.2 ist ein Unterpunkt der Festsetzung 1.3 und gilt nur im Zusammenhang mit dieser. Demnach ist die Erhöhung der Grundfläche von bebauten Grundstücken die die GRZ von 0,4 bereits überschreiten für Balkone, Terrassen oder Wintergärten nur ausnahmsweise zulässig. Konkret betroffen hiervon sind laut Analyse des Gebietes zwei Gebäude. An der Festsetzung wird festgehalten. Zum besseren Verständnis wird der Bezug von Festsetzung 1.3.2 auf 1.3 in der Begründung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe Abwägung zu Anmerkung 1.3.2</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>380,8 über NHN. Im Plangebiet ist die OK_{FFB} stets größer oder gleich der Höhe der Straßenbegrenzung. Hier die Höhe OK_{FFB} um 0,4 Meter unter der Straßenbegrenzungshöhe festgesetzt, was bei Starkregen zu Abfluss des Regenwassers über das Flurstück 533/3 führen und zum Wassereintritt in die Gebäude führen kann.</p> <p>Zu 6.1 Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wird derzeit technisch sehr schnell weiterentwickelt und die Gesetze und Verordnungen dazu laufend fortgeschrieben. Eine Regelung im B-Plan wird somit in kürzester Zeit überholt sein. Deshalb kann der Punkt entfallen.</p> <p>Zu 8. Die Regelung erfordert zusätzlichen Aufwand bei Bauherren/innen und Verwaltung. Der Planbereich ist derzeit gut und differenziert begründet. Deshalb kann dieser Punkt entfallen.</p>	<p>Die OK FFB ist bei 380,5 m über NHN festgesetzt. Dadurch das das Grundstück von drei Seiten von Straßen umgeben ist, kann der Begründung der Stellungnahme gefolgt werden. Die OK FFB wird anstatt von 380,5 m auf 381 m festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In Bayern tritt gemäß Artikel 44a BayBO in drei Stufen eine gesetzliche Solarpflicht in Kraft. Sie betrifft aktuell jedoch lediglich Nicht-Wohngebäude. Eine generelle Solardachpflicht für Wohngebäude gibt es demnach aktuell nicht. Ab 2025 soll nach Art. 44a Abs. 4 auch bei Wohngebäuden 1/3 der geeigneten Dachfläche zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie genutzt werden. Es handelt sich aus aktueller Sicht jedoch um eine „Soll – Vorschrift“ und nicht um eine verbindliche Vorschrift.</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein hat in der Begründung die Gründe für eine Solarpflicht dargelegt. Sie will bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Solarpflicht in den Bebauungsplan integrieren. Ebenfalls sieht sich die Stadt im Bereich erneuerbare Energien als Wegbereiter und setzt daher einen Mindestanteil von 50% der geeigneten Dachfläche fest. An der Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Grünordnung ist für das Plangebiet aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Entwicklungen erforderlich, etwa auch im Hinblick auf klimatische Folgen wie Extremwetterereignisse. Die Anpflanzung von Bäumen ist nur bei Errichtung neuer Bebauung oder bei Erweiterung der Hauptnutzung zu vollziehen. Hierbei werden Gehölze ab einem Stammumfang von min. 12 cm angerechnet. Falls eine ausreichende Begrünung vorhanden ist, sind keine weiteren Bäume zu pflanzen.</p> <p>An den getroffenen Festsetzungen der Grünordnung wird festgehalten.</p>
Ö3	19.05.2023	<p>bezugnehmend auf die Sitzung Betroffener zum geplanten Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 45 am 10.05.23 und unser gemeinsames Anwesen Wolfsteiner Straße 1 betreffend, legen wir Widerspruch ein.</p> <p>Im Telefonat mit Herrn Stadtbaudirektor Thomas Stark am 15.05.23 wurden bereits die Gründe erörtert, dass unser Anwesen entweder aus dem Geltungsbereich herausgenommen oder der Bebauungsplan an die Gegebenheiten unseres Anwesens angepasst werden muss.</p> <p>Bitte halten Sie dazu Rücksprache mit Herrn Stadtbaudirektor Thomas Stark.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete Nachverdichtung. Für unser Anwesen bedeutet dies hingegen einen verordneten Rückbau. Gründe für unseren Widerspruch sind u.a.:</p> <p>1. Unser Grundstück hat eine Fläche von 1882 m². Das Bestandsgebäude hat 6 Wohnungen mit 73 m² und 3 Wohnungen mit 43 m². Gemäß der Tabelle für die Mindestbaugrundstücksgröße sind für unseren Altbestand 1860 m² verbraucht. Eine Nachverdichtung ist somit unmöglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei dem Gebäude/ Grundstück handelt es sich im Hinblick auf die Gebäudekubatur um einen Ausreißer, der in einigen Merkmalen nicht der städtebauliche Struktur im umgebenden Gebiet folgt. Eine weitere Erhöhung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Bestandsgebäude soll nicht erfolgen. Die Stadt erkennt jedoch die für das Plangebiet untypische Grundstücksgröße bzw. den untypischen Grundstückszuschnitt an. Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück, das die übrigen Festsetzungen einhält, wird als verträglich erachtet. Diese Möglichkeit wurde bislang durch die Mindestbaugrundstücksgröße sowie das Höchstmaß der Grundfläche eingeschränkt. Durch eine eigene Nutzungsschablone für Bereiche mit untypischen Grundstücksgrößen bzw. untypischen Grundstückszuschnitten wird auch dort eine Möglichkeit der Nachverdichtung geschaffen.</p>
		<p>2. Die Gebäudegrundfläche wird unabhängig von der Grundstücksgröße auf maximal 220 m² begrenzt, die unser Bestandsgebäude mit 250 m² bereits überschreitet. Die maximal mögliche, prozentuale GRZ ist 0.4. Unsere derzeitige GRZ beträgt bei 250 m²/ 1882 m² ca. 0,13, obwohl wir die erlaubte Gebäudegrundfläche bereits überschreiten.</p> <p>Die Baukörperlänge wird auf 25 m limitiert, was genau unserer Gebäudelänge entspricht. Eine Bestandssanierung mit Anbau ist deswegen unmöglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei dem Gebäude/ Grundstück handelt es sich im Hinblick auf die Gebäudekubatur um einen Ausreißer, der in einigen Merkmalen nicht der städtebauliche Struktur im umgebenden Gebiet folgt. Ein weiterer Anbau an den bereits vorhandenen Ausreißer wird im Bebauungsplan bewusst eingeschränkt, um eine weitere Ausdehnung der atypischen Situation zu vermeiden und eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Über die o.g. Nutzungsschablone, die der besonderen Situation Rechnung trägt, ist eine Nachverdichtung möglich.</p>
		<p>3. Im Bebauungsplan sind als Firsthöhe maximal 11 m verordnet. Unser Bestandsgebäude hat hingegen eine Firsthöhe von über 14 m. Der Bebauungsplan sieht maximal zwei Stockwerke vor. Unser Bestandsgebäude hat aber bereits drei Stockwerke, steht seit 1962 und ist fester Bestandteil des Viertels.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>siehe Ausführungen, Punkt 1.</p> <p>Der Erhalt der Bestandsbebauung, die die festgesetzten Höhen bereits übersteigt, wird im Bebauungsplan ermöglicht. Durch die Aufnahme weiterer Festsetzungen kann bei Abriss und Neubau die bisherige Gebäudehöhe erneut ausgeschöpft werden.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme wird die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Beschränkung der Wand- und Firsthöhen in Zusammenhang mit der Dachneigung sind jedoch auf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen abgestimmt.</p>
		<p>Aufgrund abzusehender verschärfter Heizungs- und Gebäudesanierungsvorgaben ist der Bestandsschutz bei dem Alter des Gebäudes (1962) nahezu wertlos. Bei einem Neubau bedeuten alleine schon die oben genannten Punkte einen verordneten Rückbau. Wir dürfen dasselbe Gebäude nicht noch einmal bauen, obwohl wir eine GRZ von</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>nur 0.13 aufweisen. Es ist also eine signifikante Verschlechterung. Eine Bestandssanierung mit Anbau bzw. mit zusätzlichem Gebäude ist genauso unmöglich.</p> <p>Der auf Ein- und Zweifamilienhäuser aufbauende Bebauungsplan ist für unser Grundstück und das seit 1962 bestehende Mehrfamilienhaus somit aus gleich mehreren Gründen ungeeignet. Der für künftige Maßnahmen verordnete Rückbau bedeutet eine unbillige Härte und einen erheblichen Schaden für uns. Das können wir nicht akzeptieren.</p> <p>Andere, am Rand des Bebauungsplans liegende, vergleichbare Gebäude, wie z.B. das dreistöckige „Polizeihaus“, wurden bereits vor der Betroffenen-Anhörung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p> <p>Wir beantragen für unser ebenfalls am äußersten Rand des Bebauungsplans liegende Grundstück die Herausnahme aus dem Geltungsbereich.</p>	<p>Der Erhalt der Bestandsbebauung, wird im Bebauungsplan ermöglicht. Durch Aufnahme weiterer Festsetzungen kann bei Abriss und Neubau die bisherige Gebäudekubatur erneut ausgeschöpft werden.</p> <p>Über o.g. Nutzungsschablone, die der besonderen Situation Rechnung trägt, ist eine Nachverdichtung möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bezüglich Rückbau siehe oben.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine Analyse der nach §34 zu bewertenden Flächen vorgenommen. Dabei wurden homogene Flächen als geeignet für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans bewertet. Die in der Stellungnahme aufgeführte Bebauung befindet sich als Ausreißer in einem ansonsten homogenen Gebiet. Bebauungsstrukturen wie das genannte „Polizeihaus“ befinden sich in einer heterogen städtebaulichen Struktur und sind daher nicht als einzelne Ausreißer zu bewerten.</p> <p>Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich erfolgt daher nicht, auch vor dem Hintergrund, dass das Gebäude bei Herausnahme als einzelnes nach §34 zu bewertendes Gebäude zwischen zwei Bebauungsplänen verbleiben würde.</p>
Ö4	19.06.2023	<p>anbei unsere Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 45 "Nördlich der Freystädter Straße".</p> <p>Teilfläche B (gelb im Vorabzug 23-05-15) Wir bitten um die Aufnahme der Grundstücke F39 und F43 in den Teilflächenbereich B</p> <p>Begründung: Die obengenannten Grundstücke sind dem Bereich der Freystädter Str. zu zuordnen und nicht dem Ziegelweg. Sie sind im Familienbesitz und eine abgestimmte Bauweise ist anzunehmen. (z.B. gleiche Dachform, Höhen, Grenzbebauung, etc.). Zudem besitzt das Haus F41 eine 45° Dachneigung, was bei einer Bebauung dann einen ähnlichen Charakter haben könnte, (größere Flexibilität)</p> <p>Wohnhaus Z10 - Energetische Sanierung / Aufstockungsmöglichkeit Durch eine Energetische Sanierung mit Aufstockung im Dachbereich lässt sich durch Bauen im Bestand zusätzlicher Wohnraum schaffen ohne größere Klimabelastung. Dies sollte trotz der Beschränkungen weiterhin möglich sein.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist eine einheitliche Bebauung zwischen den Teilflächen A und B durch die Überschneidung der beiden unterschiedlichen Teilbereiche möglich (Dachneigung 28-38° Grad und WH min 5 m). Da die Grundstücke F39 und F43 der Freystädter Straße zugeordnet sind werden diese in die Teilfläche B aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit die Festsetzungen der maximalen Wand- und Firsthöhen eingehalten werden, ist die Aufstockung in Verbindung mit einer energetischen Sanierung im Dachbereich möglich.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Wand- und Firsthöhen (S. 19 - S.21) Mindestwandhöhe 5m: Dies bedeutet Gebäude doch relativ hohe (Einheits-) Häuser (wie S.21), auch wenn in unmittelbarer Nähe keine Ähnlichen vorhanden sind und eine niedrigere Haushöhe wünschenswert wäre. Wäre hier eine niedrigere Mindestwandhöhe als 5m möglich? (familieninternes Grundstück)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer geordneten Nachverdichtung. Um durch eingeschossige Bebauung wie beispielsweise Bungalows keinen Wohnraum zu verlieren und ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu schaffen wird an der Festsetzung festgehalten. Die Festsetzung der unterschiedlichen Mindestwandhöhen in Teilbereich A und B entsprechen in der Regel den Ausprägungen der Baustrukturen in den jeweiligen Teilgebieten.</p> <p>Die Gebäude Z 10 sowie Z 10a erreichen bereits die Mindestwandhöhe von 5 m. Z 8 ist ein unbewohntes Gebäude, welches nicht über die Mindestwandhöhe von 5 m verfügt. Dieses müsste bei Abriss und Neubau die Mindestwandhöhe einhalten.</p>
		<p>Wandhöhe 7m - Firsthöhen 11m Bei einer energetischen Sanierung eines Stockhauses mit neuem Dach und Aufsparren-Dämmung und evtl. Wohnraumschaffung im Dachbereich kommt man schnell über die neuen First- / Wandhöhenbegrenzungen. Sind hier auch (geringfügige) höhere Höhen möglich? (Ausnahmen / Einzelfallentscheidungen)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer geordneten Nachverdichtung. Dazu wurde im Vorfeld eine Analyse der Bauhöhen vorgenommen und daraus ein geeigneter Wert als Obergrenze festgelegt. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es der sukzessiven Anhebung des Zulässigkeitsmaßstabes nach § 34 entgegenzuwirken. Eine Aufnahme von Ausnahmen bzw. die Einzelfallentscheidung würde diesem Ziel widersprechen.</p>
		<p>Berechnungsgrundlage der Höhen ist OKFFB - EG. Beim Z10 ist OKFFB 382,5 m angegeben. Höhe im Hinterhofbereich? Wie verhält sich das, wenn die angegebene Höhenlinie durch das Haus verläuft? Ist OKFFB - EG auch bei einem Hochparterre, ca. 60 cm über der Straßenhöhe maßgebend? (Eingangsbereich)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der Ermittlung der FFB wurde ein Puffer miteinbezogen, der dazu führt das die OK FFB stets größer oder gleich der Höhe der Straßenbegrenzung ist. Die OK FFB ist auch bei Hochparterre zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			
Ö5	31.05.2023	<p>Zum obigen Bebauungsplan NR 45 habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Gebäude-Grundfläche von 220 m² auf 240 m², da ansonsten eine Wertminderung besteht. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Ich beabsichtige mein Grundstück zu teilen um darauf ein kleines "Austragshaus" mit einer Traufhöhe von etwa 3 m (wie im Bestand) zu bauen. Das ist bei einer zwingenden Traufhöhe von 7m und Firsthöhe von 11m nicht möglich. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Grundfläche von Gebäuden basiert auf einem nach Berechnungen verträglichem Maß. Eine zu hohe Versiegelung des Gebiets soll entgegengewirkt und den Belangen der ökologischen Durchgängigkeit Rechnung geleistet werden. Im Bereich des Geltungsbereichs gibt es aktuell drei Gebäude die die maximale Grundfläche von 220m² überschreiten. Für diese gelten die Regelungen zum Bestandsschutz. Die restlichen Gebäude verfügen durch eine geringere Grundfläche als die maximal festgesetzte über Anbaumöglichkeiten.</p> <hr/> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer geordneten Nachverdichtung. Um durch eingeschossige Bebauung wie beispielsweise Bungalows keinen Wohnraum zu</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>verlieren und eine städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu schaffen wird an der Festsetzung festgehalten. Die Festsetzung der unterschiedlichen Mindestwandhöhen in Teilbereich A und B entsprechen in der Regel den Ausprägungen der Baustrukturen in den jeweiligen Teilgebieten. Die zwingende Wandhöhe beträgt nicht 7m sondern je nach Teilbereich entweder 3,5 m oder 5 m. An der Planung wird festgehalten.</p>
		- Wintergärten sollen grundsätzlich ohne Ausnahmeregelung angebaut werden dürfen.	<p>Der Anregung wird bereits teilweise gefolgt.</p> <p>Wintergärten sind ohne Ausnahmeregelung anbaubar, sofern die Festsetzungen eingehalten werden. Festsetzung 1.3.2 ist ein Unterpunkt der Festsetzung 1.3 und gilt nur im Zusammenhang mit dieser. Demnach ist die Erhöhung der Grundfläche von bebauten Grundstücken die die GRZ von 0,4 bereits überschreiten für Balkone, Terrassen oder Wintergärten nur ausnahmsweise zulässig. Konkret betroffen hiervon sind laut Analyse des Gebietes zwei Gebäude. An der Festsetzung wird festgehalten. Zur besseren Verständnis wird der Bezug von Festsetzung 1.3.2 auf 1.3 in der Begründung ergänzt.</p>
		- Die Solarpflicht mit der 50%-Regelung der nutzbaren Dachfläche ist technisch nicht vertretbar.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein hat in der Begründung die Gründe für eine Solarpflicht dargelegt. Vor diesem Hintergrund befindet die Stadt die Festsetzung für Vertretbar. An der Festsetzung wird festgehalten.</p>
		- Blickdichte Einfriedungen, z. B. Hecken, sollen grundsätzlich erlaubt werden, da ein Lärm- und Sichtschutz z. B. für Anlieger der Freystädter Straße notwendig sind.	<p>Der Anregung wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung 7.5 beinhaltet ausschließlich, dass Einfriedungen mit Zäunen nicht blickdicht auszuführen sind. Eine Bepflanzung mit blickdichten Hecken ist grundsätzlich erlaubt. Der nötige Sichtschutz kann so für die Bewohner hergestellt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt Vom Landratsamt Roth wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken bezüglich der Immissionen durch die Freystädter Straße geäußert. Zur Wahrung der einheitlichen Ortsbilds wird an den Festsetzungen festgehalten.</p>
		- Die Bodenverhältnisse lassen eine vollständige Regenwasserversickerung zu, (nicht nur für Beläge und Stellplätze). Dafür sollten die Abwassergebühren gesenkt werden, das erhöht die Akzeptanz des Bebauungsplanes.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Abwassergebühren sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>- Die Pflanzliste inkl. Qualität der zu pflanzenden Bäume stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die gestalterische Freiheit der Grundstücksbesitzer dar und ist somit zu streichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Pflanzliste enthält bereits zum Teil im Plangebiet vorkommende Pflanzarten. Um auf die zukünftig zunehmenden Extremwetterereignisse entsprechend reagieren zu können ist es dennoch von Relevanz klimaangepasste Gehölze in den Bestand zu integrieren. Die Pflanzliste ermöglicht eine Varianz an verschiedenen Arten, den Grundstücksbesitzern steht eine verhältnismäßige Auswahl zur Verfügung, welche sowohl dem Naturschutz als auch der gestalterischen Freiheit gerecht werden.</p> <p>Die Anpflanzung von Bäumen ist nur bei Errichtung neuer Bebauung oder bei Erweiterung der Hauptnutzung zu vollziehen. Hierbei werden jegliche Gehölze ab einem Stammumfang von min. 12 cm angerechnet. Falls eine ausreichende Begrünung vorhanden ist, sind keine weiteren Bäume zu pflanzen. Über die verpflichtenden Bäume hinaus (ein Baum je 300m² Grundstück) besteht keine Bindungspflicht an die Pflanzliste. Die gestalterische Freiheit wird daher aus der Sicht der Stadt Hilpoltstein nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. An den getroffenen Festsetzungen der Grünordnung wird festgehalten.</p>
		<p>Fazit: Ich gebe zu Bedenken, dass dieser Entwurf zu viele Einschränkungen und Verbote aufweist und grundsätzlich zu überdenken ist. Stattdessen wird das Thema Nachhaltigkeit im Hinblick auf die Zukunft überhaupt nicht berücksichtigt, beispielsweise Regenwassernutzung, Zuschuß für Zisternen, Fernwärme mit Blockheizkraftwerk, Kinderspielplatz, z. B. bei der Grünfläche am Keglerparkplatz, Schaffen von öffentlichen Verdunstungsflächen, Förderung von Familien, usw.</p> <p>Ohne eine grundlegende Überarbeitung kann ich deshalb diesem Bebauungsplan nicht zustimmen.</p> <p>Ich freuen mich auf eine positive Rückantwort.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Thema Nachhaltigkeit wird innerhalb des Bebauungsplans verstärkt berücksichtigt.</p> <p>Maßnahmen, wie ein Zuschuss für Zisternen, Fernwärme oder Förderungen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf der Grünfläche ist unabhängig vom Bebauungsplan möglich. Hierzu wird jedoch angemerkt, dass die Fläche von allen Seiten von Straßen bzw. einem Parkplatz umgeben ist. Die Eignung als Kinderspielplatz ist daher in Frage zu stellen. Hinweise zur Regenwassernutzung sind im Bebauungsplan enthalten. Das Schaffen von öffentlichen Verdunstungsflächen ist durch die Bestandslage und die nicht vorhandenen öffentlichen Grundstücke nur schwer möglich. Die Verdichtung des Baugebiets wird durch den Bebauungsplan jedoch eingeschränkt, wodurch eine Versickerungsfähigkeit gefördert wird.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
Ö6	30.05.2023	<p>in der letzten Sitzung des Stadtrates wurde der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 nördlich der Freystädter Str. gefasst. Wir sind davon betroffen. Herr Mahl meinte, man könne gerne noch Anmerkungen dazu machen. Ich hätte ein paar persönliche Anmerkungen dazu und hoffe, dass diese in Betracht gezogen werden.</p> <p>Ich kann verstehen, dass man die dichte Bebauung von Grundstücken (wie durch Bauträger in letzter Zeit öfters geschehen) auf eine gewisse Art und Weise eindämmen will. Allerdings finde ich die Vorgabe zur Bebauung des Grundstückes mit nur 0,4 (also 40%) etwas wenig. Ich würde 0,5 (also 50%) vorschlagen. Dann käme man mit den 20% für Garage etc. auf 0,7 (70%), was bebaut werden dürfte. Damit wäre immer noch genügend Gartenfläche vorhanden. Für mich persönlich implizieren die 40%, dass zukünftig neu nur noch Einfamilienhäuser auf die Grundstücke gebaut werden sollen und dürfen. Meiner Ansicht nach, sollte es aber auch möglich sein, ein Doppelhaus in angemessener Größe errichten zu können. Falls allerdings an den 40% nicht gerüttelt werden kann, wäre es schön, wenn Ausnahmen bzw. leichte Abweichungen davon in bestimmten begründeten Fällen möglich wären. Hilpoltstein ist ein wunderschöner Ort zum Wohnen und das sollte allen, die es wollen und zusätzlich vielleicht noch hier aufgewachsen sind, ermöglicht werden.</p> <p>Des Weiteren würde ich auch Ihren Vorschlag mit der Zulassung von flachen Dächern sehr begrüßen. Schön wäre auch die Zulassung von Pultdächern sowie einer Dachneigung ab 15°. Gerade bei flacheren Winkeln der Dächer ist es einfacher mehr Wohnraum zu schaffen, da man weniger Schrägen im Haus hat. Vielen Dank schon einmal im Voraus.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In der BauNVO sind unter § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angegeben. In reinen Wohngebieten sowie allgemeinen Wohngebieten wird als Orientierungswert für die Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,4 angegeben. Die Obergrenze wird mit der GRZ im Bebauungsplan aufgegriffen. Die GRZ von 0,4 wird laut der Analyse des Geltungsbereichs nur in zwei Fällen geringfügig überschritten (jeweils 0,41). Dabei befinden sich bereits Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich. Es ist daher weiterhin möglich diese Gebäudeformen in angemessener Größe errichten zu können.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer einheitlichen städtebaulichen Struktur. Im Baugebiet besteht eine typische Ausprägung der Dächer in Form von Satteldächern. Um einen gestalterischen Rahmen im Ortsbild wahren zu können wird an der Festsetzung festgehalten.</p>
Ö7	10.07.2023	<p>Vielen Dank für das informative und angenehme Gespräch heute bei Ihnen im Bauamt.</p> <p>Wie dort besprochen, beabsichtigt meine Tochter mit ihrem Partner im nördlichen Teil unseres Grundstücks Freystädterstraße 35 ein Wohnhaus zu errichten (ohne Garage, da im Anbau des Bestandsgebäudes schon 3 Garagen für beide Gebäude zur Verfügung stehen, wodurch sich die Errichtung einer zusätzlichen Garage für den geplanten Neubau erübrigt). Das Grundstück setzt sich aus den Flurnummern 503/6 und 503/7 zusammen und bildet eine handtuchähnliche Grundfläche mit ca. 73m Länge und 15m Breite. Das neue Gebäude wird also zwangsweise einen eher länglichen Grundriss haben müssen und dabei höchstwahrscheinlich die Grenze zur Flurnummer 503/7 überschreiten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist eine einheitliche Bebauung zwischen den Teilflächen A und B durch die Überschneidung der beiden unterschiedlichen Teilbereiche möglich (Dachneigung 28-38° Grad und WH min 5 m). Da die Flurnummer 503/7 über keine eigene Erschließung verfügt und dem Flurstück 503/6 zuzuordnen ist, befindet es sich der Freystädter Straße zugewandt. Der Anregung wird daher gefolgt und das Flurstück in die Teilfläche B aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Da unsere Flurnummer 503/6 der Nutzungsschablone B zugeordnet ist, unsere Flurnummer 503/7 jedoch der Nutzungsschablone A, kämen für ein neu zu bauendes Haus dort verschiedene Vorgaben zum Tragen. Ich stelle daher den Antrag, die Flurnummer 503/7 in die Nutzungsschablone B zu integrieren.</p> <p>Die Grundstücksbreite von 15 Metern wird uns durch das derzeitige Abstandsflächenangebot von mind. 3 Metern vor einige Herausforderungen stellen, die unsere Elterngeneration wohl nicht in dem Maße kannte. Mehrere dieser alten Siedlungshäuser wurden damals deutlich näher an die Grundstücksgrenze gebaut wie z.B. das Haus meiner Eltern im vorderen Teil unseres Grundstücks (180 cm 3 230 cm zum Nachbarn), sonst wäre eine Durchfahrt in den hinteren Teil des relativ großen Grundstücks und somit dessen Nutzung gar nicht möglich). Hat die Stadt Hilpoltstein die Möglichkeit, im Zuge einer gewollten Nachverdichtung diese Vorgabe in besonderen Fällen zu entschärfen, um eine vernünftige Nutzung von schwierig zu bebauenden Grundstücken zu ermöglichen?</p> <p>Falls eines der Themen in einer Stadtratsitzung behandelt werden sollte, wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mir den Termin mitteilen könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei dem Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO, welches mindestens 3m zum Nachbargrundstück vorschreibt handelt es sich um Nachbarrecht. In dieses kann über einen Bebauungsplan nicht ohne weiteres eingegriffen werden, ohne die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gefährden. Außerhalb des Bebauungsplans könnte unter der Voraussetzung einer Vereinbarung mit den Nachbarn eine Einigung zur Abweichung der Abstandsflächen erzielt werden.</p>
Ö8	11.05.2023	<p>bezgl. des Bebauungsplanes 45 "nördlich Freystädter Strasse" möchte ich folgende Punkte zur Diskussion stellen. Ich habe leider online keine Version gefunden weshalb ich nur auf mein Gedächtnis aus gestriger Veranstaltung referenzieren kann.</p> <p>1. Dachneigung 28-38 Grad in Satteldachausführung ist sehr eng begrenzt. Der Bestand sollte weit höhere Gradzahlen haben. Ich schlage vor, die Toleranz größer zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Auslegung der frühzeitigen Beteiligung fand im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung im Zeitraum vom 05.06.2023 bis einschließlich 11.08.2023 statt. In diesem Zeitraum standen die Unterlagen online auf der Internetseite der Stadt Hilpoltstein zur Verfügung.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 verfügt über zulässige Dachneigungen von 30 – 38° Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 11 verfügt über zulässige Dachneigungen von 28 – 38° Andere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet. Bei der Festsetzung zur Dachneigung wurde sich an den Bestandsbebauungsplänen orientiert. Auch die Dachneigungen im Bestand entsprechen weitestgehend der Dachneigung von 28 – 38°.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>2. Dachform Im Rahmen "Dialog zwischen alt und neu" ist es viel besser, den Übergang von Bestandshäusern zu modernen Häusern zu fördern, indem man auch Flachdächer zulässt. Ich beziehe mich z.B. auf die Lohbachstrasse. Dort gibt es Häuser mit Flachdach und Satteldach. Das Gebiet dort wirkt modern. Ebenso kann man dies in der Dorotheehöhe sehen. Ein Haus als Flachdach mag als Störkörper wirken. Mehrere werten das Wohngebiet auf. Es gibt für mich keine Begründung warum man ein Satteldach vorschreiben muss. Als Privatperson nimmt man meist einmal im Leben eine hohe Summe Geld in die Hand. Lassen Sie bitte den Design- und Architekturvercierten Personen Ihre Träume. In Großstädten funktioniert das auch.</p> <p>3. Doppelhaushälften Bitte nehmen Sie mit, dass wieder aufgebaute Doppelhaushälften zum alten Bestand passen können. Mit 5 Meter Mindesthöhe und der Dachneigung gelingt das nicht.</p>	<p>Im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung wurde zur Wahrung des fränkischen Baustils mit steileren Dachneigungen im Bereich entlang der Freystädter Straße ein Teilbereich B hinzugefügt, in dem auch steilere Dachformen zulässig sind (28 – 45°).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer einheitlichen städtebaulichen Struktur. Im Baugebiet besteht eine typische Ausprägung der Dächer in Form von Satteldächern. Um auch in Zukunft einen gestalterischen Rahmen im Ortsbild wahren zu können wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt</p> <p>Im Nachgang der Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Festsetzungen 3.4.2 und 7.2 hinzugefügt. Um ihren einheitlichen Charakter zu bewahren, gelten für bestehende Doppelhaushälften Ausnahmeregelungen in Bezug auf Wand- und Firsthöhe sowie in Bezug auf ihre Dachneigung.</p>
Ö9	10.08.2023	<p>Zum Bebauungsplan nördlich der Freystädter Straße möchte ich folgende Vorschläge einbringen:</p> <p>Sie fordern eine PVpflicht von 50% der Dachfläche. Ich frage mich warum Hilpoltstein über die Vorgaben des Landes Bayern hinausgeht. Ich bin der Meinung damit auch junge Familien und weniger Gutverdienende auch eine Möglichkeit zum Bauen oder Umbauen haben sollte man diese Vorgabe auf einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung festlegen</p> <p>Ferner finde ich die Fertigstellung der Außenanlagen (Garten, Gartenzaun, Begrünung, Hecke, Bäume usw.) in der auf Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode für zu eng. Auch hier wäre meiner Meinung ein Zeitraum von 10 Jahren angemessen. Auch hier bitte an junge Familien und weniger Gutverdienende achten. Das Bauen ist in den letzten Jahren extrem teuer geworden. Mit solchen Forderungen hemmen Sie</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein hat in der Begründung die Gründe für eine Solarpflicht dargelegt. Vor diesem Hintergrund befindet die Stadt die Festsetzung für Vertretbar. An der Festsetzung wird demnach festgehalten. Für neue Gebäude wird ein ganzheitliches Konzept unter Einbeziehung der energetischen Lösungen angestrebt. Die Stadt Hilpoltstein möchte vermeiden, dass erforderliche Maßnahmen hinausgezögert bzw. umgangen werden können. Die Vorgaben zur Solarpflicht finden sich grundsätzlich auch in neuen Bebauungsplänen der Stadt Hilpoltstein wieder, eine Gleichbehandlung wird angestrebt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Um auf die zukünftig zunehmenden Extremwetterereignisse entsprechend reagieren zu können ist es von Relevanz klimaangepasste Gehölze in den Bestand zu integrieren. Die Stadt Hilpoltstein möchte vermeiden, dass erforderliche Maßnahmen hinausgezögert bzw.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Neubauten bzw. Umbauten weil sich gerade die oben 2 mal genannten Gruppen sich das in kürzester Zeit einfach nicht leisten können.</p> <p>Ich und auch meine Eltern haben immer soweit gebaut und renoviert soweit man es sich leisten konnte. Ein Stück nach dem anderen und man ist meiner Meinung nach damit immer sehr gut gefahren. Hauruck bringt nichts.</p>	<p>umgangen werden können. Die Vorgaben zur Grünordnung finden sich grundsätzlich auch in neuen Bebauungsplänen der Stadt Hilpoltstein wieder, eine Gleichbehandlung wird angestrebt.</p>
Ö10	11.08.2023	<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen an, dass wir [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 503/8 der Gemarkung Hilpoltstein, Ziegelweg 6 in 91161 Hilpoltstein anwaltlich beraten und vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und Vollmacht wird nachgereicht.</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist der Bebauungsplanentwurf der Stadt Hilpoltstein „Bebauungsplan Nr. 45 Nördlich der Freystadter Straße mit Integriertem Grünordnungsplan“. Aufgrund der Bekanntmachung vom 05.06.2023 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfrist endet am 11.08.2023; bis dahin sind Anregungen und Bedenken schriftlich vorzulegen.</p> <p>Namens und Im Auftrag unseres Mandanten tragen wir daher folgende Anregungen und Bedenken vor:</p> <p>1. Allgemein</p> <p>Ziel der Planung ist es laut Bekanntmachung im Gebiet die bauliche Entwicklung in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Es sollen folgende Ziele erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steuerung der Nachverdichtung sowie Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet - Förderung der ökologischen Durchgängigkeit - Geordnete Bebauung von Baulücken - Förderung einer verträglichen Innenentwicklung (Verträgliches Nutzungsmaß und Baustrukturen) <p>Laut Bekanntmachung sollen hierzu relevante und wirksame Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gefasst werden. Eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen sowie die Festlegung überbaubarer Flächen ist nicht erforderlich, sie sollen sich weiterhin nach § 34 BauGB bemessen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Der Bebauungsplan soll daher als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Die genannten Ziele widersprechen u.a. dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm. Ziel einer Planung muss es insbesondere sein, sparsam mit Bauland umzugehen, demnach eine dichte Bebauung zu fördern. Tatsächlich bewirkt der Plan das Gegenteil. Nicht einmal das nach § 34 Absatz 1 BauGB zulässige Maß, geschweige denn das nach § 34 Absatz 3a BauGB zulässige Maß, der Bebauungsdicht wird gestattet.</p> <p>Die Planung wird deshalb abgelehnt.</p> <p>2. Betroffenheit des Mandanten</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auch auf das Grundstück unseres Mandanten, Flurnummer 503/8 der Gemarkung Hilpoltstein, Ziegelweg Hausnummer 6.</p> <p>Das Grundstück unseres Mandanten ist mit einem Wohnhaus, mit einer Garage, einem Nebengebäude/Scheune und einem Gartenhäuschen bebaut. Die Grundstücksfläche dieses Grundstücks Flurnummer 503/8 beträgt 797 m².</p> <p>Der künftige Bebauungsplan ersetzt eine Wandhöhe von maximal sieben Meter und mindestens 3,5 Meter fest. Eine Firsthöhe von elf Meter, ein Satteldach mit einer Neigung von 28 Grad bis 45 Grad und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Dabei wird ein absolutes Höchstmaß für die Grundfläche von Gebäuden mit 220 m² festgesetzt und die Mindestbaugrundstückgröße zusätzlich noch reguliert. Auf dem Grundstück unseres Mandanten dürften dadurch entweder acht Wohnungen kleiner 40 m², fünf zwischen 40m² und 70m², 3,5 Wohnungen zwischen 70 m² und 100 m² und zwei Wohnungen über 100m² errichtet werden. Unser Mandant dürfte nach der Festsetzung der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken wurde am Verfahren beteiligt und hat der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt, ohne einen Verstoß gegen das LEP vorzubringen.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 aufgreift und sich demnach am bestehenden Baurecht orientiert. In der Regel ist daher nicht von einer Einschränkung des Baurechts nach § 34 auszugehen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine eindeutige Steuerung der Bebauung über die einzuhaltenden Festsetzungen, die sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Bauamt einfacher nachvollziehen können. Die Stadt kann die Nachverdichtung verträglich steuern und eine Gleichbehandlung ermöglichen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Flurstück befindet sich Teilfläche A, es wird daher eine Mindestwandhöhe von 5 m festgesetzt. Die Dachneigung hat 28 – 38° zu betragen.</p> <p>Eine Begrenzung der Bebauungsmöglichkeit um 100² im Vergleich zur im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 erfolgt nicht unmittelbar. Durch eine Teilung des Grundstücks könnten theoretisch zwei Gebäude die volle GRZ ausnutzen.</p> <p>Durch die Mindestbaugrundstückgröße wird das Baurecht im Hinblick auf § 34 nicht reduziert. Die Stadt nimmt indes seine Steuerungskompetenzen wahr, um den Nutzungsdruck zu begrenzen.</p> <p>Zusätzlich ist anzumerken, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nach §34 keine Einteilung in die Gebietstypologien der BauNVO erfolgt. Zu berücksichtigen ist Verhältnis des Gebäudes zum Freiraum der umliegenden Bebauung. Diese weist tatsächlich in keinem Fall der umliegenden Bebauung eine GRZ von 0,4 auf. Demnach erfolgt durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 eine Erhöhung der zulässigen bebaubaren Grundfläche.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Grundflächenzahl 320m² seines Grundstücks mit einem Gebäude bebauen, wird Jedoch durch die weitere Festsetzung der Gebäudegrundfläche auf 220 m² hier um 100 m² begrenzt.</p> <p>Auch die Mindestbaugrundstücksgröße und die Mindestwohnungsgröße, die unter Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen angegeben ist, reduziert die Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks unseres Mandanten.</p> <p>Nach Baunutzungsverordnung dürften in einem allgemeinen Wohngebiet - wie dem vorliegenden - 40 % der Grundstücksfläche mit einem Gebäude überbaut werden, mithin bei unserem Mandanten eine Fläche von 319 m². Er könnte 56 m² Geschossfläche auf diesem Grundstück schaffen und bliebe dann noch innerhalb der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung 1990 (vgl. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung).</p> <p>Unser Mandant widersetzt sich damit ausdrücklich dieser Planung, da er hierdurch erheblich und abwehrfähig In seinem Baurecht und Eigentumsgrundrecht als Ausfluss des § 34 BauGB verletzt wird.</p>	
		<p>3. Aktuelle Entwicklung des Gesetzgebers</p> <p>Das Baulandmobilisierungsgesetz hat zusätzlich Regelungen geschaffen und getroffen, wonach In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sowohl von den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung als auch im Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens zur Schaffung von Wohnraum abgesehen werden kann.</p> <p>In der Bayerischen Bauordnung wurden die Abstandsflächen verkürzt, diese sind nunmehr an allen vier Seiten eines Gebäudes auf 0,4 H begrenzt worden.</p> <p>Der Gesetzgeber hat somit einen Rahmen angeboten und gesetzt, dass eine dichtere Bebauung ermöglicht wird. Tatsächlich werden mit vorliegender Planung auf großen Grundstücken kleine Häuser festgesetzt. Die vorliegende Planung widersetzt sich diesen gesetzgeberischen Zielen damit ausdrücklich und rechtswidrig, weshalb diese Planung abgelehnt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen des bisherigen Baurechts nach §34 ergehen ebenfalls bauplanerische Vorgaben. Eine Steuerung der städtebaulichen Struktur kann nur durch eine Satzung der Stadt erfolgen. Das Ziel der Stadt ist eine verträgliche Nachverdichtung und keine Verhinderung der Nachverdichtung.</p> <p>Die geänderte Abstandsflächen der BayBO sind im Bebauungsplan berücksichtigt und einzuhalten.</p>
		<p>4. Energie</p> <p>Weiter wird festgesetzt, dass 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Flachdächer sind zu begrünen. Die Solarmodule sind parallel zur Dachhaut aufzubauen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Dachform eines Satteldachs mit entsprechender Dachneigung führt nicht direkt zu 50% der Dachfläche die für Photovoltaik nicht geeignet sind. Bei einer Ost-West Ausrichtung ergibt sich ein größerer Anteil der geeigneten Fläche an der gesamten Dachfläche</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>möglichst bündig, nicht aufgeständert und pro Grundstück sind je 300 m² Grundfläche ein großer Baum zu pflanzen.</p> <p>Unser Mandant wendet sich auch gegen diese Festsetzungen.</p> <p>Einerseits wird vorgeschrieben, dass 50 % der Dachfläche mit Photovoltaik zu nutzen sind, allerdings eine Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad festgesetzt wird, sodass 50 % der Dachfläche für Photovoltaiknutzung nicht geeignet sind und die anderen 50 % komplett damit zugestrichelt werden müssen. Im Sinne der Energieeinsparung sollten energetisch sinnvolle Pultdächer mit Südausrichtung geplant werden, die ausdrücklich nicht gestattet sind. Es handelt sich um eine offensichtliche widersinnige Festsetzung, die nur ökologische Standards vorschreibt. Das gleiche gilt für das Pflanzen von Feldahornbäumen und Spitzahornbäumen auf kleinen Grundstücken, die bei üblichem Wachstum innerhalb kürzester Zeit jegliche Photovoltaikanlage verschalten werden, wenn nicht auf dem eigenen Grundstück, so jedenfalls dann auf dem Nachbargrundstück.</p>	<p>Darüber hinaus beziehen sich mindestens die 50% auf die nutzbare Dachfläche. In der Begründung wird erläutert, dass ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) von der Dachfläche abzuziehen sind. Demnach ist in diesem konkreten Fall nur 50 % der nach Süden ausgerichteten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Auch Flächen die durch Bäume verschattet werden, können von der nutzbaren Dachfläche abgezogen werden.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer einheitlichen städtebaulichen Struktur. Im Baugebiet besteht eine typische Ausprägung der Dächer in Form von Satteldächern. Um auch in Zukunft einen gestalterischen Rahmen im Ortsbild wahren zu können wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Bezüglich der Verschattung von PV Anlagen durch zu pflanzende Bäume wird angemerkt, dass Baumstandorte frei wählbar sind. Zusätzlich kann die Höhenentwicklung von Bäumen durch Pflegemaßnahmen eingeschränkt werden.</p> <p>An den Festsetzungen wird unter Berücksichtigung der Entscheidung zu Dachformen festgehalten.</p>
		<p>5. Eigentumseingriff</p> <p>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt unseren Mandanten in der Bebaubarkeit seines Grundstücks erheblich. Da in der näheren Umgebung Grundstücke erheblich dichter bebaut sind, wäre nach dem jetzigen Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB eine dichtere Bebauung mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss möglich und zulässig.</p> <p>Aufgrund der Festsetzung der Mindestbaugrundstücksgröße und Wohnungsgröße ist die Errichtung von maximal 320 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 797 m² zulässig. Wollte er größere Wohnungen bauen, gilt keine Begrenzung mehr. Offensichtlich dient der Bebauungsplan einer Luxussanierung des Viertels für betuchte Bevölkerungsteile.</p> <p>Einerseits wird eine lockere Bebauung festgesetzt, andererseits können auf Grundstücken mit 620 m² zwei Wohnungen je 250 m² errichtet werden, ohne dabei die Maßgrenzen zu überschreiten.</p> <p>Unser Mandant lehnt diese Festsetzungen daher als Eingriff in sein Eigentumsrecht ab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplans wurde eine Analyse der GRZ vorgenommen. Lediglich zwei Gebäude verfügen demnach über eine höhere GRZ als 0,4. Diese befinden sich nicht in der näheren Umgebung des in der Stellungnahme genannten Grundstücks. Der Schlussfolgerung, dass Grundstücke in der näheren Umgebung erheblich dichter bebaut sind, kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Zusätzlich ist anzumerken, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nach §34 keine Einteilung in die Gebietstypologien der BauNVO erfolgt. Zu berücksichtigen ist Verhältnis des Gebäudes zum Freiraum der umliegenden Bebauung. Diese weist tatsächlich in keinem Fall der umliegenden Bebauung eine GRZ von 0,4 auf. Demnach erfolgt durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 eine Erhöhung der zulässigen bebaubaren Grundfläche.</p> <p>Ziel der Festsetzung zur Mindestbaugrundstücksgröße ist es den Nutzungsdruck auf das Quartier zu steuern. In der Regel ist nicht davon auszugehen, dass bei größeren Wohnungen (über 100 m²) mehr Bewohner in einer Wohneinheit vorhanden sind.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>6. Scheinbegründung mit ökologischem Anspruch</p> <p>Die Festsetzungen sind daher nicht nur widersprüchlich, sondern auch widersinnig und widersprechen einem ökologischen Gedanken, der eine dichte Bebauung - wie es auch in der Begründung steht - für erforderlich hält. Oberstes Gebot ist flächensparend zu bauen. Der Bebauungsplan verfolgt nicht das Ziel eine Nachverdichtung zu regeln, sondern eine Nachverdichtung zu verhindern. Die stattgefundene positive Nachverdichtung, die als Negativbeispiel In der Planvorstellung angeführt wurde, sollen ausdrücklich verhindert werden mit der Folge, dass die Chance auf eine dichtere Besiedelung in einem locker bebauten Bereich nicht nur vergeben wird sondern bewusst so gesteuert wird, dass auch künftig flächensparendes Bauen im Planbereich unmöglich sein wird.</p> <p>Innerhalb von 20 Jahren wird das gesamte Baugebiet bei entsprechender Bepflanzung eine dichte Baumkrone überziehen, die eine Photovoltaiknutzung nur noch den Bäumen ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzungen führen insgesamt zu einer Enteignung unseres Mandanten.</p> <p>Die bisher aus § 34 BauGB resultierende Bebaubarkeit seines Grundstücks wird in erheblichem Umfang eingeschränkt und ohne rechtfertigenden Grund auf ein Maß reduziert, welches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Im Hinblick auf flächensparendes Bauen und Klimaschutz nicht gerecht wird.</p> <p>Die Grenzen des Baugebietes sind willkürlich gezogen. Eine Rechtfertigung für die Grenzziehung findet sich nicht. Eine solche ist auch nicht gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der Begründung des Bauungsplan werden die Überschreitungen der gewählten Festsetzungen dargelegt. Tatsächlich handelt es sich bezüglich jeder Festsetzung um wenige Ausnahmefälle. Demnach ist für den Großteil der bestehenden Gebäude eine geregelte Nachverdichtung möglich. Eine Verhinderung der Nachverdichtung ist nicht gegeben. An den Festsetzungen wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anpflanzung von Bäumen ist nur bei Errichtung neuer Bebauung oder bei Erweiterung der Hauptnutzung zu vollziehen. Hierbei werden jegliche Gehölze ab einem Stammumfang von min. 12 cm angerechnet. Falls eine ausreichende Begrünung vorhanden ist, sind keine weiteren Bäume zu pflanzen. Falls eine ausreichende Begrünung nicht vorhanden ist, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Auf dem in der Stellungnahme beschriebenen Grundstück würde dies zur Folge haben, dass 3 Bäume gepflanzt werden müssten. In der Artenliste sind diesbezüglich weitestgehend Bäume mit geringer Wuchshöhe enthalten. Die Wahl der Arten ist im Rahmen der Artenliste frei wählbar. Dasselbe gilt für die Baumstandorte. Zusätzlich kann die Höhenentwicklung von Bäumen durch Pflegemaßnahmen eingeschränkt werden. Die Sichtweise des Verfassers der Stellungnahme wird nicht geteilt. An den Festsetzungen wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Bebaubarkeit des Grundstücks: siehe oben.</p> <p>Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der Begründung erläutert. Dieser wird einerseits durch die Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 11 begrenzt. Andererseits durch eine vorangestellte Analyse der Innerortsbereiche nach § 34 in der homogene, also für einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB geeignete Gebiete identifiziert wurden. Die Auffassung, dass die Grenzen des Baugebiets willkürlich gezogen wurden wird demnach nicht geteilt.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Schließlich wird auch noch bestritten, dass ein grünordnerischer Ausgleich für die Festsetzungen nicht erforderlich sei. Einerseits verlangen bauliche Eingriffe einen grünordnerischen Ausgleich, dann muss ein solcher geregelt werden. Offensichtlich steht jedoch in der Begründung ausdrücklich, dass ein solcher nicht erforderlich ist. In einem solchen Fall können aber auch andererseits nicht zusätzliche Maßnahmen und Forderungen an die Eigentümer gestellt werden, um eine bessere Grünordnung zu schaffen. Sie sind zu keinerlei Ausgleich verpflichtet und können auch nicht mittels Bebauungsplans beliebig und willkürlich zu grünordnerischen Maßnahmen gezwungen werden. Dies würde sonst bedeuten, dass ein grünordnerischer Ausgleich auf einem einzelnen Grundstück dafür geschaffen werden muss, dass andere Nachbargrundstücke außerhalb des Planbereichs einen solchen nicht durchführen. Alles in Allem zeigt sich, dass die Planung den gesteckten Zielen nicht gerecht wird. Es verlagert grünordnerische Maßnahmen auf die Eigentümer im Plangebiet ohne, dass von diesen Eingriffe ausgehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die allgemeinen Vorschriften zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft finden sich sowohl in den §§ 13-19 des BNatSchG als auch in den Vorschriften des BauGB, insbesondere in § 1a Abs. 3. Die Anwendungsbereiche der Vorschriften werden in § 18 Abs. 1 BNatSchG abgegrenzt. Danach sind für zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft, die auf der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen basieren, die Vorschriften des BauGB anzuwenden. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG finden die §§ 14-17 BNatSchG weiter keine Anwendung auf Vorhaben im Gebiet eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zumeist ist die Entscheidung, ob Kompensationen für baurechtliche Maßnahmen vorgenommen werden müssen, daher allein nach dem Bauplanungsrecht zu treffen, sämtliche Erwägungen in diesem Zusammenhang finden auf der Ebene der Bauleitplanung und nicht anlässlich einzelner Vorhaben statt.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens „Bebauungsplan Nördlich Freystädter Straße“ umfasst ausschließlich Gebiete auf denen bereits Baurecht vorliegt und die größtenteils bereits bebaut sind. Darüber hinaus kommt es zu keiner Erhöhung der Bebaubarkeit von Flächen, sondern zu einer einheitlichen Regelung über die festgesetzte GRZ von 0,4. Somit kommt es zu keinen zusätzlichen unvermeidbaren Eingriffen. Folglich ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich.</p> <p>Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich nicht um einen naturschutzfachlichen Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB, da kein Eingriff vorliegt. Die Grünordnung stellt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen fachplanerischen Beitrag zu bestehenden oder wünschenswerten Nutzungen des Bodens sowie von Umweltqualitäten in ihrem gesamten vorhandenen und möglichen Spektrum dar. Aus Gründen der allgemeinen Umweltvorsorge ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes sinnvoll. Grünordnerische Konzepte greifen die planungsrelevanten Aspekte von Naturschutz und Landschaftspflege auf, und bilden die Grundlage für städtebauliche Planungen im Hinblick auf umweltfachliche, wie auch freiraumbezogene gestalterische Aspekte. Im Grünordnungsplan werden Festsetzungen zu freiraumplanerischen Zielen und zur umweltverträglichen Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung festgelegt.</p> <p>Folglich stellt die Verpflichtung von Pflanzungen von Bäumen bei zusätzlichen Bebauungen keine „willkürliche“ bzw. „beliebige“ Festsetzung dar, sondern sie dient der umweltverträglichen Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Es verhindert optimale Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Festsetzung von zwingenden Satteldächern und durch Festsetzung einer dichten Bepflanzung mit Bäumen, die teilweise bis zu 30 Meter hoch werden.</p> <p>Es verhindert eine Nachverdichtung und dient nicht der Schaffung von Wohnraum sondern der Bewahrung des „Status quo“. Die Bestandsschutzregelungen zeigen auch, dass dichtere Bebauung wieder nach Ablauf der Bestandsschutzfristen zurückgebaut werden muss.</p> <p>Mindestbaugrundstücksgrößen und Mindestwohnungsgrößen verfolgen keine städtebaulichen Ziele.</p> <p>Die Planung ist daher willkürlich, ungerecht und enteignend.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe Ausführungen oben.</p> <p>Die Bestandsschutzregelung des Bebauungsplans weisen nicht auf einen notwendigen Rückbau nach Ablauf der Bestandsschutzfristen hin. Dichtere Bebauung muss demnach nicht zurückgebaut werden. Zusätzlich wurden Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, die einen Abriss und Neubau im selben Maß wie zuvor auch bei Ausreißern ermöglichen.</p>
Ö11	09.08.2023	<p>zur Auslegung des o.g. Bebauungsplans Nr. 45 habe ich folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden 35!!! Vorschriften und 5 Hinweise neu erstellt. Dies widerspricht der seit langem geforderten Vereinfachung des Bauens und der Reduzierung der Verwaltungsvorschriften. Das Bauen im derzeit noch gültigen Bereich des § 34 BauGB, welches die letzten 50 Jahre ja als ausreichend empfunden wurde, ist jetzt nicht mehr möglich. Statt dessen werden zu viele und zum Teil schwer verständliche Vorschriften neu aufgestellt. Selbst wenn man einen Regelungsbedarf durch einen B-Plan für erforderlich hält, finde ich das Ausmaß an neu aufgestellten Vorschriften weit über das erforderliche Maß überzogen.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des bisherigen Baurechts nach §34 ergehen ebenfalls bauplanerische Vorgaben, die einer Beurteilung des konkreten Einzelfalles bedürfen und dementsprechend zu unterschiedlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen führen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Steuerung der Bebauung über die einzuhaltenden Festsetzungen, die sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Bauamt einfacher nachvollziehen können. Die Stadt kann die Nachverdichtung verträglich steuern und eine Gleichbehandlung ermöglichen.</p>
		<p>Zu Punkt 1.3.1: Soll dies bedeuten, dass bauliche Änderungen mit Erweiterung des Bestands und der damit verbundenen Erhöhung der Grundfläche ausgeschlossen sind? Der Anbau eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung sind dann unzulässig? Im Bestand wäre somit keine weitere Vergrößerung bis 0,4 GRZ zulässig, bei Neubau schon oder wie ist das zu verstehen? Sehr unverständlich ausgedrückt und völlig überzogen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhöhungen der Grundflächen von Bestandgebäuden ist weiterhin bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie der maximalen Grundfläche von 220m² zulässig. Festsetzung 1.3.1 ist ein Unterpunkt der Festsetzung 1.3 und gilt nur im Zusammenhang mit dieser. Demnach sind bauliche Änderungen von Grundstücken, die die GRZ von 0,4 bereits überschreiten weiterhin möglich, soweit die Grundfläche nicht weiter erhöht wird. Konkret betroffen hiervon sind laut Analyse des Gebietes zwei Gebäude. An der Festsetzung wird festgehalten. Zur besseren Verständnis wird der Bezug von Festsetzung 1.3.1 auf 1.3 in der Begründung ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Zu Punkt 2.1: Die überbaubare Fläche mit 220 m² festzulegen ist bei einem jetzigen Bestand von durchschnittlich 150 m² sehr überzogen. Hier wird eine sehr viel höhere (plus 47%) Bebauung zugelassen als sie jetzt planungsrechtlich möglich wäre. Dies hat auch eine um 47% höhere Bodenversiegelung zur Folge.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Nachverdichtung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin möglich sein. Die Stadt Hilpoltstein ist der Auffassung mit der überbaubaren Fläche von 220 m² eine verträgliche Innenentwicklung zu ermöglichen.</p>
		<p>Zu Punkt 2.2.1: Siehe Anmerkungen zu 1.3.1.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe Abwägung zu 1.3.1.</p>
		<p>Zu Punkt 2.2.2: Warum werden nicht die Errichtung von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachung und Wintergärten als zulässig festgelegt? Ausnahmen müssen beantragt und begründet werden. Der Anbau eines zusätzlichen Zimmers ist aber trotzdem weiterhin unzulässig, oder? Warum?</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wintergärten sind ohne Ausnahmeregelung anbaubar, sofern die Festsetzungen eingehalten werden.</p> <p>Festsetzung 1.3.2 ist ein Unterpunkt der Festsetzung 1.3 und gilt nur im Zusammenhang mit dieser. Demnach ist die Erhöhung der Grundfläche von bebauten Grundstücken die die GRZ von 0,4 bereits überschreiten für Balkone, Terrassen oder Wintergärten nur ausnahmsweise zulässig. Konkret betroffen hiervon sind laut Analyse des Gebietes zwei Gebäude. An der Festsetzung wird festgehalten. Zur besseren Verständnis wird der Bezug von Festsetzung 1.3.2 auf 1.3 in der Begründung ergänzt.</p>
		<p>Zu Punkt 3.2: Warum muss hier ein Mindestmaß festgelegt werden? Auch die Änderung für Planteil B wurde erst nach der Bürgerversammlung aufgenommen. Aber selbst die Änderung ist für diesen Planteil nicht im Bestand vorhanden und würde sich derzeit nach § 34 BauGB nicht einfügen. Der Charakter der derzeitigen Bebauungsstruktur wird somit zerstört.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer geordneten Nachverdichtung. Um durch eingeschossige Bungalows keinen Wohnraum zu verlieren und eine städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu schaffen wird an der Festsetzung festgehalten. Die Festsetzung der unterschiedlichen Mindestwandhöhen in Teilbereich A und B entsprechen weitestgehend den Ausprägungen der Baustrukturen in den jeweiligen Teilgebieten.</p>
		<p>Zu Punkt 4.1: Die Festlegung der Baukörperlänge bis max. 25 m ist sehr überzogen. Derzeit gibt es im gesamten B-Plangebiet nur 2 Bebauungen, die eine solche Länge erreichen. Nach § 34 BauGB somit derzeit nicht zulässig, wenn man die beiden Bestandsgebäude als nicht prägend einstuft, aber nun zukünftig erlaubt und genehmigungsfähig. Somit wird m.E. eine viel zu hohe Nachverdichtung möglich gemacht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Nachverdichtung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin möglich sein. Die Stadt Hilpoltstein ist der Auffassung mit der maximalen Baukörperlänge von 25 m eine verträgliche Innenentwicklung zu ermöglichen.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Zu Punkt 5: Der Sinn und Zweck dieser Regulierung ist nicht nachvollziehbar. In meiner mittlerweile 35 jährigen Laufbahn ist eine solche willkürliche Festlegung noch nicht vorgekommen. Die bei der Bürgerversammlung aufgezeigten Argumente wie Streuung der Nutzungsdichte, Infrastruktur auf den Bestand ausgerichtet und Kopplung an Wohnungsgröße um kleinere Wohnungen nicht zu benachteiligen ist völlig unverständlich. Anregung meinerseits: Punkt 5 komplett streichen.</p> <p>Zu Punkt 6: Warum wieder eine neue, gemeindliche Vorschrift, wenn es das Bundesgesetz gibt? Und dermaßen ungenau formuliert mit der Größe der Hälfte der nutzbaren Dachfläche. Anregung meinerseits: Punkt 6 ebenfalls komplett streichen.</p> <p>Zu Punkt 7.5: Auch hier wieder eine neue, völlig überzogene Regelung der Einfriedungen. Manche Bürger möchten bei der engen Bebauung Teile des eigenen Gartens vor Einsehbarkeit schützen. Warum nicht? Bisher haben diese Einfriedungen auch niemanden gestört. Anregung meinerseits: Punkt 7.5 ebenfalls komplett streichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Steuerung der Nachverdichtung in geordneten Bahnen. Neben der städtebaulichen Verträglichkeit steht dabei insbesondere die Nutzungsdichte mit den damit verbundenen Auswirkungen, etwa auf die Infrastruktur, im Fokus. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke lassen in der Gesamtbetrachtung vielfältige Möglichkeiten zur Vergrößerung des umbauten Raumes zu. Die vorhandene Infrastruktur in den gewachsenen Siedlungsbereichen ist auf den Bestand ausgerichtet und kann eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht ohne weiteres aufnehmen. Das betrifft etwa die Dimensionierung von Verkehrswegen bzw. Erschließungsstraßen einschließlich der verfügbaren öffentlichen Stellplätze, die Ver- und Entsorgungsanlagen, aber auch die soziale Infrastruktur sowie Freiflächen. Die Festsetzung wird somit für Erforderlich erachtet. An der Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In Bayern tritt gemäß Artikel 44a BayBO in drei Stufen eine gesetzliche Solarpflicht in Kraft. Sie betrifft aktuell jedoch lediglich Nicht-Wohngebäude. Eine generelle Solardachpflicht für Wohngebäude gibt es demnach aktuell nicht. Ab 2025 soll nach Art. 44a Abs. 4 auch bei Wohngebäuden 1/3 der geeigneten Dachfläche zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie genutzt werden. Es handelt sich aus aktueller Sicht jedoch um eine „Soll – Vorschrift“ und nicht um eine verbindliche Vorschrift.</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein hat in der Begründung die Gründe für eine Solarpflicht dargelegt. Sie will bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Solarpflicht in den Bebauungsplan integrieren. Ebenfalls sieht sich die Stadt im Bereich erneuerbare Energien als Wegbereiter und setzt daher einen Mindestanteil von 50% der geeigneten Dachfläche fest. An der Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Im Baugebiet befinden sich in der Regel offene Einfriedungen. Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbilds und der offenen Wirkung des Gebiets wird an den Festsetzungen festgehalten.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Zu Punkt 8 : Auch in diesem Punkt sind die Regelungen zwar gut gemeint, aber in der Praxis kaum bis gar nicht umsetzbar. Allein die geforderte Zahl der jetzt vorgeschriebenen Bäume werden auf den meisten Grundstücken keinen Platz haben, da Abstände zu den Nachbargrundstücken (mindest.2,00 m Abstand Stammmitte laut BGB, Abstand zu den Grundleitungen (mind. 2,00 m nach DIN), Überbauung durch Wohngebäude, Zuwegung und Terrasse die Einhaltung dieser Festsetzung nicht zulassen. Des Weiteren wird dann zur Vollständigkeit des Bauantrags ein von einem Landschaftsarchitekten zu erstellender Freiflächengestaltungsplan gefordert, der alle Pflanzen mit lateinischem Namen eingezeichnet und beschriftet beinhaltet. Anregung meinerseits: Punkt 8 mit Ausnahme 8.1 ebenfalls streichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Bei einer GRZ von 0,4 sind 40 % des Grundstückes nicht zu bebauen. Auch mit den genannten Regularien (Abstand zu Nachbargrundstück, Abstand zu Leitungen) ist davon auszugehen, dass genug Flächen für Baumpflanzungen verbleiben. Ein Freiflächengestaltungsplan ist über den Bebauungsplan nicht gefordert und somit nicht erforderlich.</p>
		<p>Als Bürger, Eigentümer und Architekt bitte ich deshalb den Gemeinderat meine oben genannten Anregungen und Bedenken gewissenhaft zu überlegen und im Sinne der Vereinfachung des Bauens zu entscheiden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

aufgestellt:
 Nürnberg, 20.06.2024
 TB|MARKERT