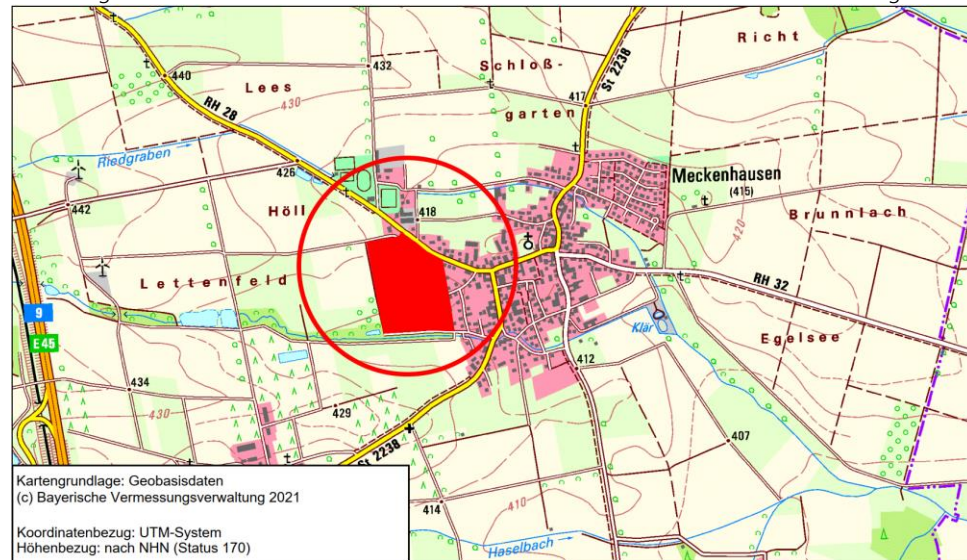


## Bekanntmachung

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“ 3. Änderung der Stadt Hilpoltstein  
Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB des Aufstellungsbeschluss sowie  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.  
2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des Ortsteils Meckenhausen und ist wie folgt verortet:



Übersichtslageplan zur Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“, rot flächig markiert = Änderungsbereich; ohne Maßstab (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“ wurde ebenfalls in der Sitzung am 01.02.2024 für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist > 20.000 m<sup>2</sup> und < 70.000 m<sup>2</sup>. Die in diesem Fall erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die in § 13a BauGB i. V. m. Anlage 2 zum BauGB beschriebenen Rahmenbedingungen beachtet sind und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche gem. § 2 Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es handelt sich bei den vorliegenden Planungen um eine Nachverdichtung der bereits planungsrechtlich als Wohnbauflächen entwickelten Flächen, deren Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen bereits erfolgt ist. Die Maßgaben zur Art der baulichen Nutzung sowie der im

Sinne der Bodenversiegelung zulässigen überbaubaren Grundfläche bleiben wie im Bestand erhalten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der bereits erfolgten Flächeninanspruchnahme sowie der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird weiterhin vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

Im Zuge eines Änderungsverfahrens soll der bestehende Bebauungsplan überarbeitet und weiterentwickelt werden. Hierbei können unter anderem die städtebaulichen Gesamtentwicklungsziele der Stadt weiterhin gesichert werden, gleichzeitig aber auch eine verträgliche Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand ermöglicht werden. Parallel kann zudem ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

Insgesamt sollte mit einer Änderung des Planungsrechtes eine Gesamtüberarbeitung erfolgen. D.h. es sollte eine selbstständige Änderung durchgeführt werden und das bestehende Planungsrecht allgemein außer Kraft setzen.

Bestandsnutzungen sind, soweit keine genehmigungsrechtlich relevanten Veränderungen erfolgen, von der Änderung des Planungsrechtes nicht betroffen.

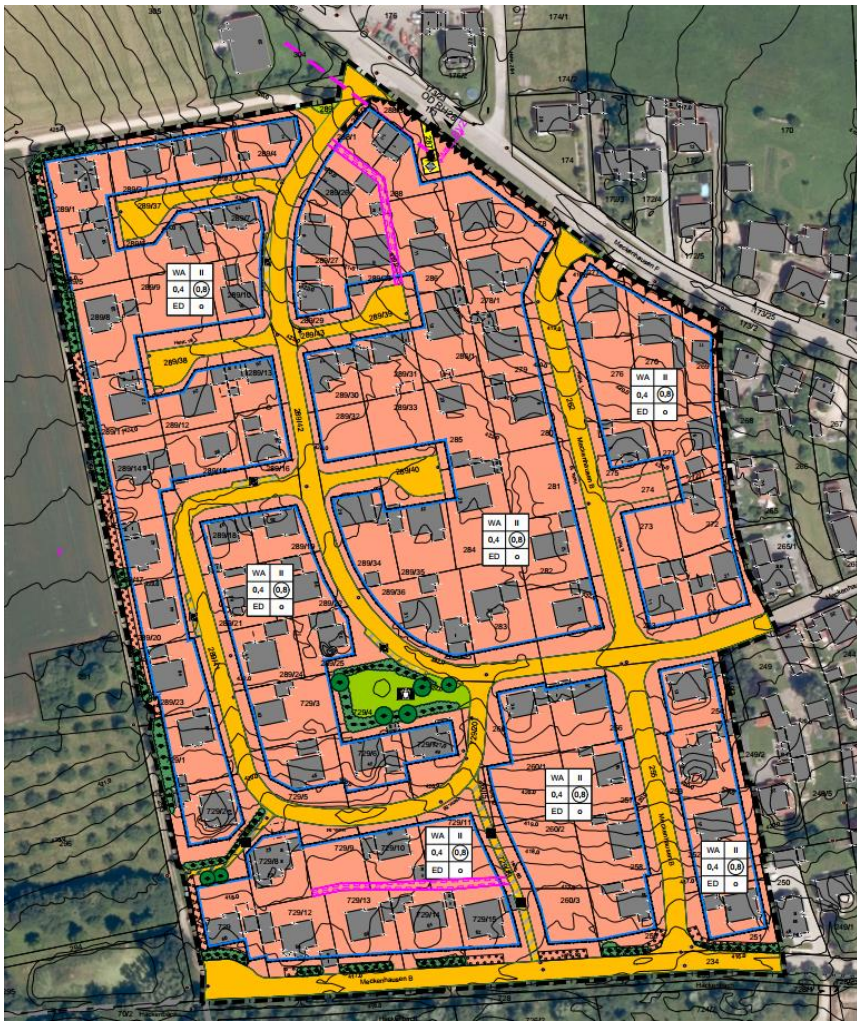
Folgende Festsetzungen sind im Allgemeinen anzupassen:

- Zulässige Vollgeschossanzahl einheitlich auf II Vollgeschosse
- Anpassung der GFZ auf einheitlich 0,8
- Neue Festsetzungen über die zulässigen Gebäudehöhen durch Trauf- und Firsthöhen
- Baufenster werden an die faktischen Grundstücksteilungen angepasst
- Neue Festsetzung bzgl. Maßgaben zur Minderung der Folgen des Klimawandels
- Neue Festsetzung bzgl. der Auswirkungen von Starkregenereignissen
- Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen werden weiterentwickelt

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“ wurde erstellt und ist, bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen, Entwurf der Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, in der Zeit vom

**Dienstag, 20.02.2024 bis einschließlich Freitag, 12.04.2024**

im Internet auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein unter [www.hilpoltstein.de](http://www.hilpoltstein.de) – Rubrik Leben – Bauen und Wohnen – Bauleitplanung veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.



Entwurf des Bebauungsplanes (nicht maßstäblich)

Zusätzlich kann ggf. nach vorheriger Terminvereinbarung eine Einsichtnahme in den Räumen des Rathauses Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein während der allgemeinen Dienststunden (Montag - Donnerstag 08.30 Uhr - 12.00 Uhr, Montag 14.00 Uhr - 16:00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr - 18.00 Uhr sowie Freitag 07.30 - 12.00 Uhr) erfolgen.

Den berufsstätigen Bürgern wird dies, nach vorheriger Terminabsprache, auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden ermöglicht. Aus diesem Grund kann bei Bedarf, nach vorheriger Rücksprache mit der Stadtverwaltung Hilpoltstein (Tel. 09174/978-0) eine Einsichtnahme oder eine Übermittlung in geeigneter Form erfolgen.

Fragen zur Planung bitten wir möglichst telefonisch (09174/978-408) oder per Mail (amt4@hilpoltstein.de) zu klären.

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken schriftlich in elektronischer Form per E-Mail an: amt4@hilpoltstein.de , auf dem Postweg an Stadtverwaltung Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein oder mündlich zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanung nicht von Bedeutung ist.

Zeitgleich werden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Äußerung bzw. Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

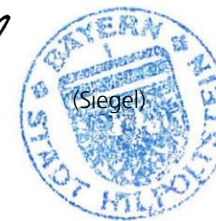
Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden anschließend in öffentlicher Sitzung des Stadtrates erörtert und abgewogen.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art.6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hilpoltstein, 12.02.2024

Markus Mahl  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an allen Amtstafeln

angeheftet am: 12.02.2024  
abgenommen am: 12.04.2024