

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (FK) entspricht dem Stand vom 29.03.2021

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) nicht belegt
 - Bauweise Geschosflächenzahl (GFZ)
 - offene Bauweise
 - nicht belegt
- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- ▲ besondere Bauweise, Baukörper über 50 m zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Öffentlicher Fußweg
- Grünfläche, öffentlich
- Grundstückfläche, privat, nicht bebaubar
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Begrenzung des zulässigen Einfahrtsbereichs
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Besetzung von Abwasser
- hier: Elektrizität (Trafostation)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerechten zu bestehenden Flächen

II. Zeichnerische Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- bestehende Bebauung
- Fallbereich der Bäume 25m
- Frühere Grenze zw. BPL Nr. 4 und 4a

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Die tabellarische sichtbare Wandhöhe von Wohnhäusern darf maximal 9,0 m betragen, gemessen in der Mitte der lattenartigen Fassade bis zum Schnittpunkt der aufrechten Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe bis Oorkante der Attika gemessen.
2. Die bergartige sichtbare Wandhöhe von Wohnhäusern darf maximal 6,0 m betragen, gemessen in der Mitte der bergartigen Fassade bis zum Schnittpunkt der aufrechten Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe bis Oorkante der Attika gemessen. Bei einem Gefälle des räumlichen Geländes von weniger als 10% im Bereich des Gebäudes erfüllt die Formulierung „bergartig“. Es gelten die Bestimmungen der Festsetzungen 1) und 3).
3. Die maximale Gebäudehöhe eines Wohnhauses darf 10,5 m betragen, gemessen in der Mitte der höchsten sichtbaren Gebäudewand bis zur obersten Dachkante. Untergeordnete Bauteile wie Anennen oder Außenanlagen sind davon ausgenommen. Photovoltaikanlagen sind in der Berechnung der maximalen Höhe zu berücksichtigen.
4. Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO mit Abweichung zu Abs. 5. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, mindestens 3 m. Die Attika bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern zählt zur Gebäudehöhe. Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine maximale mittlere Höhe bis zu 3,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände haben.
5. Die Fassaden von Gebäuden sind hell mit einer Albedo von wenigstens 0,8 herzustellen.
6. Putzdecker sind mit der niedrigeren Seite nach Süden, Osten oder Westen hin auszurichten.
7. Dächer mit Neigungen bis maximal 18° sind vollständig zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung gelten für Dächer, die zu 50% oder mehr mit Photovoltaikanlagen parallel zur Dachhaut genutzt werden. Bei aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist die Dachfläche vollständig zu begrünen.
8. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind an Dächern und Fassaden zulässig. Auf Garagen und Nebengebäuden dürfen sie bis max. 1,20 m über die Dachhaut aufgeständert werden. Als Freiflächenanlage sind sie bis maximal 10 m Gesamthöhe zulässig.
9. Je Baugrundstück ist bei zusätzlicher Versiegelung oder Überbauung von bisher unversiegelten Flächen von über 200m² mindestens eine Regenwasserzisterne für die Aufnahme von Niederschlagswasser von Dachflächen vorzusehen. Der Überlauf ist an ein öffentliches Entwässerungssystem anzuschließen.
10. Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind Hausdächer (z.B. Kellerschächte, Eingänge) etwas erhöht von der Umgebung auszuführen.
11. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer in Form und Neigung wie das Hauptgebäude sowie Putzdecker von 2° bis maximal 18° zulässig. Garagen oder Nebengebäude an der Grundstücksgrenze mit Flachdach sind ohne Attika auszuführen.
12. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carports benötigen keinen Stauraum.
13. Je Wohnmittel sind zwei überdachte Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes auf dem Baugrundstück zu schaffen.
14. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Ammerdorf. Sie ist für neu geschaffene Wohn- oder Nutzflächen zusätzlich zu den bereits vorhandenen Stellplätzen oder Garagen anzuwenden.
15. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen bis zu einem Anteil von höchstens 50% befestigt oder versiegelt werden.
16. Einzelstehende Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen) bis max. 6 m² und max. 3 m Länge dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen mit ihrer längeren Gebäudeseite maximal an 1 Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Zu anderen Grundstücksgrenzen ist der Mindestabstand 1 m einzuhalten. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage an der Grundstücksgrenze zulässig.
17. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune bis maximal 1,30 m Höhe einschließlich Sohle zulässig. Der Sohlrand darf im Mittel maximal bis 0,30 m über die angelegte Verkehrsfläche herausragen. Es sind transparente Zäune (z.B. Maschendraht, Holzlaten, Metallgitter) zulässig. Frei verbleibende Flächen sind einzuzäunen und in Sohlen und Zäunen sind in Abständen in 1,00 m Länge Durchlaufmöglichkeiten für Fußgänger zu schaffen.
18. Je Baugrundstück ist eine Nisthöhle für Vögel oder Fledermäuse im Gartenbereich vorzusehen. Die Nistmöglichkeiten sind dauerhaft zu erhalten.
19. Kellerfluchtöffnungen oder Kellereingänge sind zum Schutz vor dem Hineinfallen von Kleintieren in geeigneter Weise abzusichern.
20. Zu den angrenzenden Privatgrundstücken sind Zäune bis 1,60 m Höhe einschließlich Sohle bis 0,30 m zulässig. Stützraum sind an den Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,0 m einseitig zulässig. Auf einer Stützmauer darf ein transparenter Zaun ohne Sohle bis 1,30 m Höhe oder eine Absturzsicherung bis 0,90 m Höhe errichtet werden.
21. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 40% dauerhaft zu begrünen. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen oder Stellplätze selbst stellen keine Grundstücksgrünflächen dar. Begrünte Dachflächen dürfen zu 50% auf die Grundstücksgrünfläche angerechnet werden. Ein Anteil von 20% dauerhaft begrünter Grundstücksfläche darf nicht unterschritten werden.
22. Je Wohngebäude ist auf zwei Gebäudeseiten mindestens je 1 Rankpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
23. Für Hecken als Einheimgrenzen sind Laubbäume zu pflanzen.
24. Bei der künftigen Errichtung von Gebäuden oder Aufstockung bestehender Gebäude, die zum Aufenthalt von Personen dienen, ist innerhalb des Fallbereichs der Bäume der Dachstuhl verstärkt auszubauen.

IV. Textliche Hinweise:

1. Im Fallbereich der Bäume wird empfohlen eine Haftungsausschüttung zwischen Halbesitzer und Anlieger auszubringen.
2. Durch geeignete Untergrunduntersuchungen soll abgeklärt werden, wie hoch Grundwasser ansteigt. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserichte Wärmepumpe auszubilden.
3. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und den Umgang mit Boden gem. DIN 19731 und §12 BBodSchV sind hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenschuttung und wieder anzubauen. Bei nicht versiegelten Flächen soll Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können. Auf eine bodenschonende Ausrichtung der Bauteile gem. gültiger Normen wird hingewiesen.

V. Aufstellungsvermerke

- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
- Neustadt/Altdorf, den 18.10.2021
- ARGE STADT & LAND
- B. Verfahren:**
1. Der Gemeinderat hat am 00.00.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 4a "Peitzelle/Lärchenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 00.00.2022 ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg".
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom Vorentwurf vom 20.12.2021, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 11.03.2022 bis 13.04.2022 statt.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand vom 20.12.2021 mit Schreiben STADT & LAND vom 10.03.2022.
 4. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg", Stand 20.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 26.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 00.00.2022.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg", in der Fassung vom 20.06.2022, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 26.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 00.00.2022.
 6. Der Gemeinderat hat am 00.00.2022 den Bebauungsplan Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg", bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2022 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 00.00.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ammerdorf, 00.00.2022
- Markt Ammerdorf signe
- Friz
Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt des Marktes Ammerdorf vom 00.00.2022 ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er legt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2022 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden. Ammerdorf, 00.00.2022
- Markt Ammerdorf signe
- Friz
Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Der Markt Ammerdorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 4741) m. VwV. 30.09.2022 folgende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg" (früher B-Pläne 4 und 4a) in Ammerdorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602) m. VwV. 23.08.2021, die Planzonenverordnung (PlanZO) vom 16.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 132-8), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 4015 bis einschl. 1137, 401141 und 401142 sowie Fl.-Nr. 554, alle Gemarkung Ammerdorf.

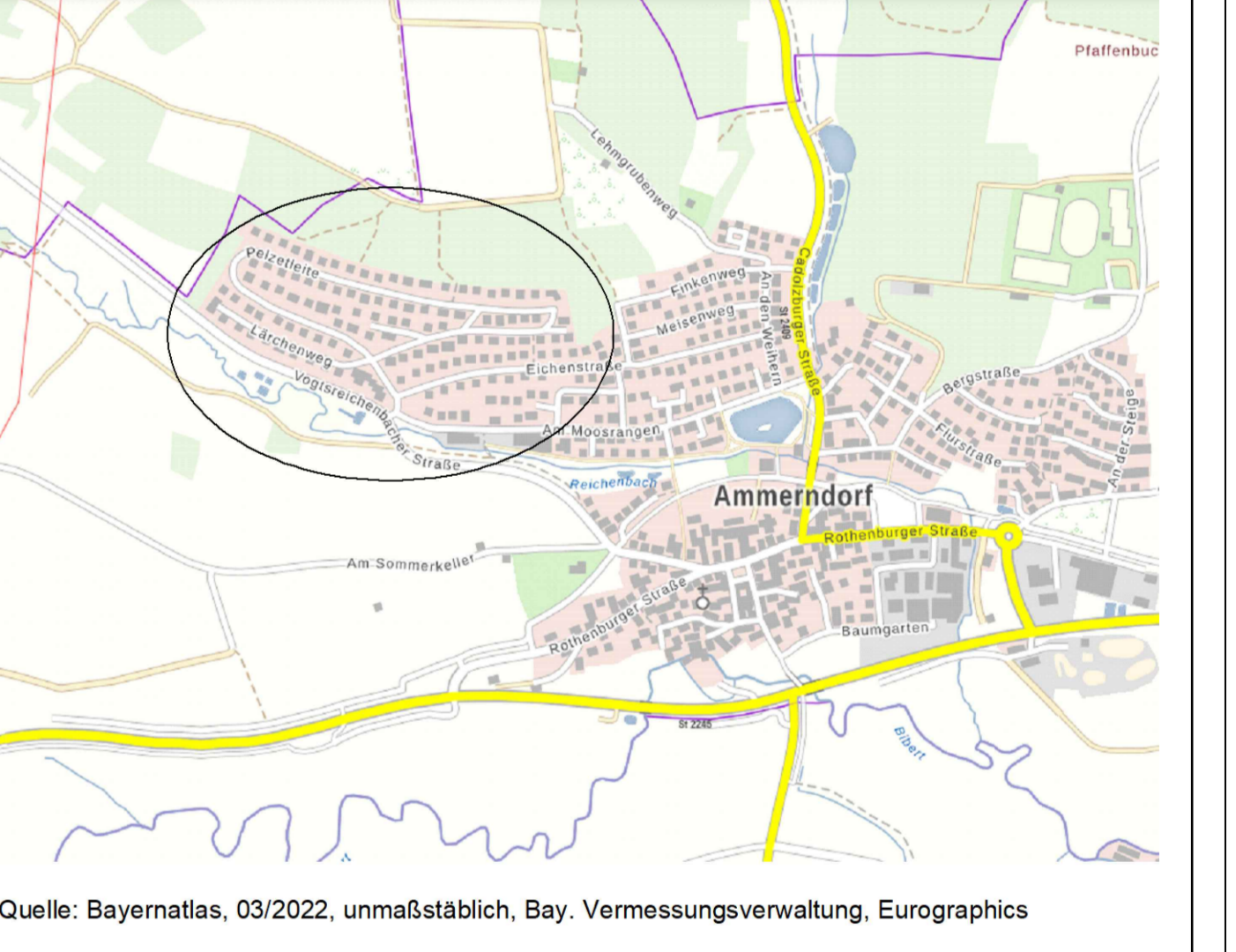
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2022 beschlossene Satzung zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 und 4a "Peitzelle/Lärchenweg" wird hiermit ausgearbeitet. Ammerdorf, den 00.00.2022

(Friz, Erster Bürgermeister)

Übersichtsplang



Quelle: Bayernatlas, 03/2022; unmaßstäblich; Bay. Vermessungsverwaltung; Eurographics

Markt Ammerdorf
Landkreis Fürth

**4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4
"Peitzelle/Lärchenweg"**

Entwurf

MAISSTAB 1:1000
Stand: 20.06.2022

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Roth (Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner, BfAK, BfL)
Herbert Rothbauer (Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt)
91413 Neustadt / Altdorf, Weihenstraße 30, Tel.: 09161874510
matthias.roth@ag-stadt-und-land.de

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UfNG geschützt