



I. Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Art der baulichen Nutzung
	Anzahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschosflächenzahl (GFZ)
	Bauweise
	Dachform und -neigung
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
III	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
S	Staffelgeschoss
0,5	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. 1,5	Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
FD/PP bis 5°	Flachdach, Pultdach mit max. Dachneigung
	Baugrenze
	Innerörtliche Sammeltrasse
	Öffentlicher Fußweg
	Fläche für private Stellplätze und Carports
	Öffentlicher Parkplatz
	Öffentlicher Rad- und Fußweg
	Sichtdreiecke 3/70m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grünfläche, öffentlich
	Geplante Laubbäume (Pflanzgebot)
	Bestehende Laubbäume (Erhaltunggebot)
	Baum beseitigen
	Erhaltung von Hecken
	Anpflanzen von Hecken

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Bebauung
	Elektrotaustausche, E-Ladestation
	Behinderteneinrichtung

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

- Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO sowie Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Bei vier Vollgeschossen (III+ Staffelgeschöß) darf im obersten Geschoss maximal 70% der darunterliegenden Geschossfläche überbaut werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten). Das Dach des Staffelgeschosses ist zu begrünen.
- Das Staffelgeschöß ist zurückgesetzt von den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse auszuführen. Die sichtbare Wandhöhe der Gebäude darf einschließlich der Brüstung des zurückversetzten Staffelgeschosses maximal 11,0 m betragen, gemessen in der Mitte der talseitigen Fassade bis zum Schnittpunkt der aufrechten Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe bis Oberkante der Attika bzw. der Brüstung des Staffelgeschosses gemessen.
- Die maximale Gebäudehöhe darf bei III+S 13 m betragen, gemessen in der Mitte der höchsten sichtbaren Gebäudewand bis zur obersten Dachkante. Untergeordnete Bauteile wie Antennen oder Abluftanlagen sind davon ausgenommen. Photovoltaikanlagen sind in der Berechnung der maximalen Höhe zu berücksichtigen.
- 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.
- Die Fassaden von Gebäuden sind hell mit einer Albedo von wenigstens 0,8 herzustellen.
- Pultdächer sind mit der niedrigeren Seite nach Süden, Osten oder Westen hin auszurichten.
- Dächer sind vollständig zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung gelten für Dächer, die zu 80% oder mehr mit Photovoltaikanlagen parallel zur Dachhaut genutzt werden. Bei aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist die Dachfläche vollständig zu begrünen.
- 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.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Retentionszisternen zurückzuhalten (je 100 m² überbaute Fläche ein Fassungsvermögen von 6 m³, davon 3 m³ als Retentionsraum, 3 m³ als Brauchwasserstau. Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen).
- Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind Hausöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) etwas erhöht von der Umgebung auszuführen.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer in Form und Neigung wie das Hauptgebäude sowie Pultdächer von 2° bis maximal 18° zulässig. Garagen oder Nebengebäude an der Grundstücksgrenze mit Flachdach sind ohne Attika auszuführen.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carports benötigen keinen Stauraum.
- Je Wohninheit ist ein überdachter Fahrradstellplatz mit Lademöglichkeiten für E-Bikes auf dem Baugrundstück zu schaffen.

- PKW-Stellplätze dürfen bis zu einem Anteil von höchstens 50% befestigt oder versiegelt werden.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune bis maximal 1,30 m Höhe ohne Sockel zulässig. Der Zaun muss einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden hin aufweisen. Es sind transparente Zäune (z.B. Maschendraht, Holzlatzen, Metallgitter) zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- Auf dem Baugrundstück sind je 5 Nisthöhlen für Vögel bzw. Fledermäuse einzubauen. Die Nistmöglichkeiten sind dauerhaft zu erhalten.
- Kellerlichtschächte oder Kellerabgänge sind zum Schutz vor dem Hineinfallen von Kleintieren in geeigneter Weise dauerhaft abzudecken.
- Die Baugrundstücke sind zu mindestens 40% dauerhaft zu begrünen. Zufahrten zu Garagen, Carports 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.
- Je Gebäude ist auf zwei Gebäudeseiten mindestens je 1 Rankpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für Hecken als Einfriedungen sind Laubgehölze zu pflanzen.

IV. Textliche Hinweise:

- Für die Beleuchtung wird insektenfreundliches Licht (2700 K) empfohlen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das Mindeste beschränkt werden. Bewegungsmelder werden empfohlen.
- Durch geeignete Untergrunduntersuchungen soll abgeklärt werden, wie hoch Grundwasser ansteht. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und den Umgang mit Boden gem. DIN 19731 und §12 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei nicht versiegelten Flächen soll Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten gem. gültiger Normen wird hingewiesen.

V. Grünordnung

- Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung
Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes bestehen Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste).
- Erhaltung von Bäumen
Die bestehenden Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.
- Gestaltung der bebauten Grundstücke
Wege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für die Oberflächeneinfriedung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, z.B. Pflasterung mit 30% Fugenanteil o.ä. Dächer bis 15 Grad Neigung sind, außer im Bereich von Photovoltaikanlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Grenzabstände
Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

V. Aufstellungsvermerk

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 17.06.2022

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 17.01.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00 "Dullikener Platz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 00 "Dullikener Platz", Stand 08.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 mit Schreiben STADT & LAND vom 26.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 00 "Dullikener Platz", in der Fassung vom 08.08.2022, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 00.08.2022.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2022 den Bebauungsplan Nr. 00 "Dullikener Platz", 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.
Ammerndorf, 00.00.2022
Markt Ammerndorf
Fritz
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt des Marktes Ammerndorf vom 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 00 "Dullikener Platz" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2022 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Baumt eingesehen werden.
Ammerndorf, 00.00.2022
Markt Ammerndorf
Fritz
Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Der Markt Ammerndorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, folgenden Bebauungsplan Nr. 00 "Dullikener Platz" in Ammerndorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.08.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, 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. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 161 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 160 (Bahnhofplatz), 148 (Rothenburger Straße) und 169 (Gehweg nördlich Rothenburger Straße), alle Gemarkung Ammerndorf.

Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

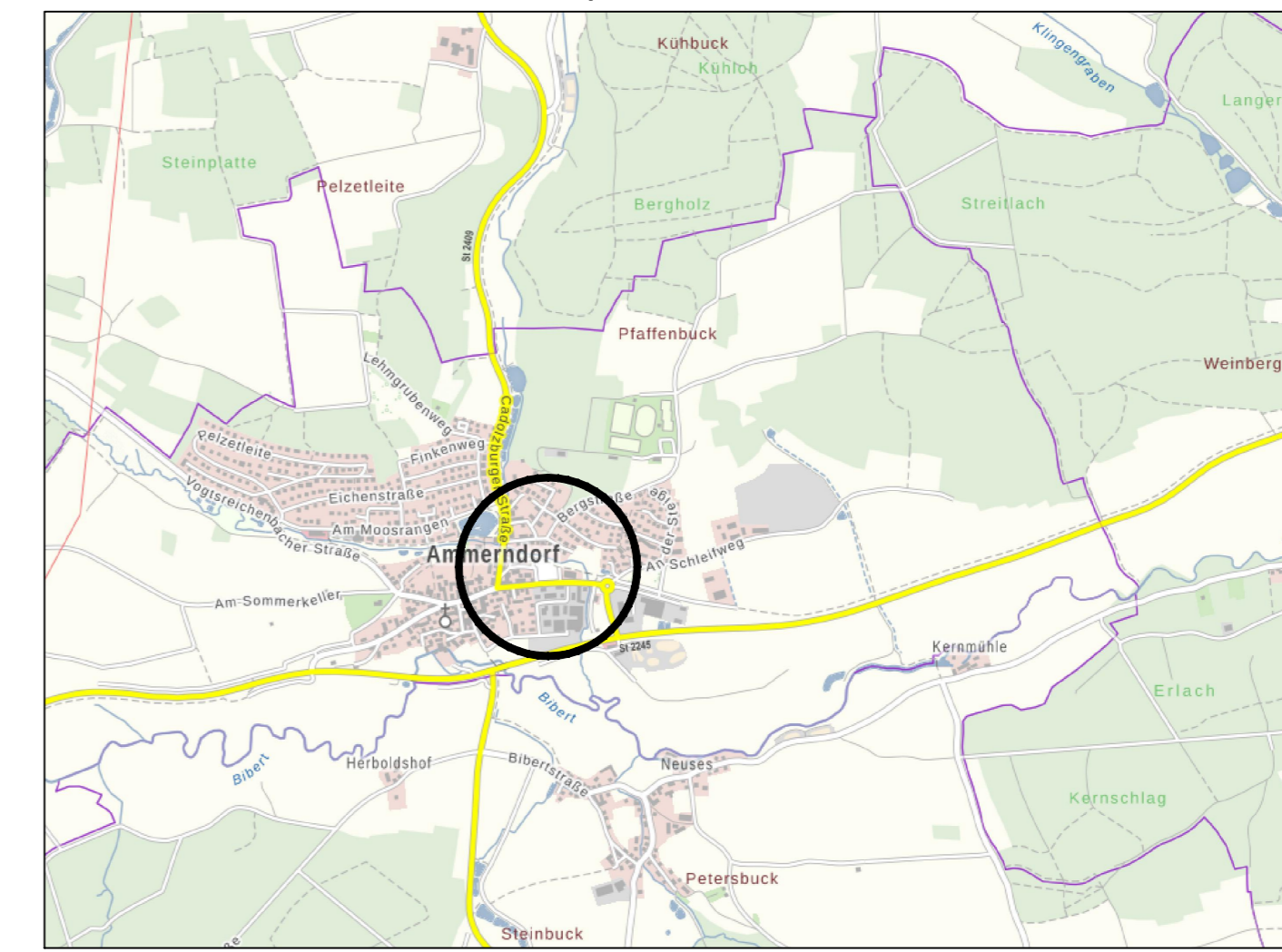
§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2022 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 00 "Dullikener Platz" wird hiermit ausgefertigt.

Ammerndorf, den 00.00.2022

(Fritz, Erster Bürgermeister)

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

Markt Ammerndorf

Landkreis Fürth

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00
"Dullikener Platz"**

Entwurf

MAßSTAB 1:500
Stand: 08.08.2022



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner, ByAK, SRL
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30,
Tel.: 09161874515 mobil: 0160 700 19 17
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtlundland.net

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