

## Nutzungsschablone:

←	Art der zul. baulichen Nutzung
←	Zahl der max. zul. Vollgeschosse / Höhe
←	max. zul. Grundflächenzahl (GRZ)
←	max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ)
←	siehe Festsetzungen Nm.
←	Bauweise
←	Dachform und -neigung

## Nutzungsschablone:

1

MI	I+D/III
0.5	(1.0)
--	0
I + D: SD 38° - 48° II: SD 15° - 30°	

2

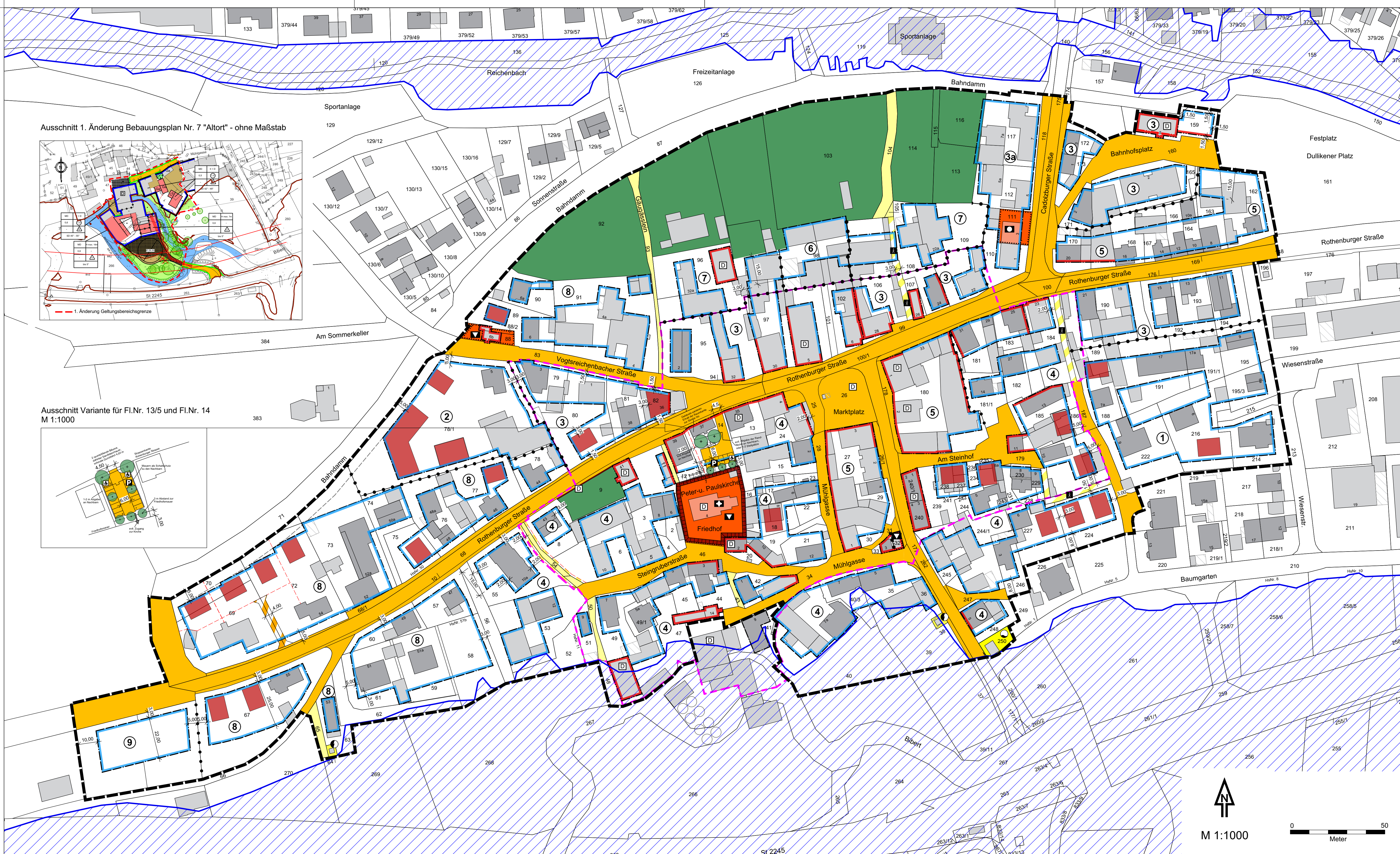
MI	I+H+D
0.5	(1.5)
--	0
II: SD 15° - 30° II + D: SD 38° - 48°	

3

MI	I+D-II+D
0.5	(1.5)
--	0
SD 38° - 48°	

3a

MI	III
0.5	(1.5)
--	0
0° - 48°	



## Festsetzungen durch Planzeichen:

## 1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
0,8	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: z. B. zwei
D	zulässiges Vollgeschoss: z. B. Dachgeschoss

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Baulinie
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
SD Satteldach
PD Puttdach
WD Walmdach
FD Flachdach

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungsbezeichnung
kulturelle Zwecke
Kirchen
öffentliche Verwaltungen / Rathaus

## 5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
geplante, öffentliche Parkflächen
geplante, öffentliche Verkehrsflächen / Zufahrt
geplante Fußwege / Feldwege
bestehende, separate Fußwege / Feldwege

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

Wasser
Elektrizität / Trafó

## 7. Grünflächen

private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und für ökologische Funktionen
---

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

geplante Bäume
----------------

## 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung Kernbereich
Bemaßung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen

Verlauf Flugruten
61 Flurnummer
Vorschlag geplante Flugruten
best. Bebauung
Vorschlag Bebauung
Gebäude mit besonderer Funktion, z. B. Rathaus, Kirche
Baudenkmal
Bodendenkmal
amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

## III.a. Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauNVO zulässig. Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 6 zulässig. Nutzungen und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) sind als Ladestationen für E-Fahrzeuge zulässig.
- Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bis zur obersten Gebäudekante (Firsthöhe). Teilweise darf das Erdgeschoss (Fertigfußboden) im Mittel maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn sie zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.
- Die festgesetzten Dachformen und -neigungen beziehen sich ausschließlich auf das Hauptgebäude. Anbauten und Nebengebäude oder Nebenanlagen, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind, sind bezüglich Dachform und -neigung nicht geregelt.
- Je Baugrundstück ist bei zusätzlicher Versiegelung oder Überbauung von bisher unversiegelten Flächen von über 20m<sup>2</sup> mindestens eine Regenwasserzisterne als Retentionszisterne für die Aufnahme von Niederschlagswasser von Dachflächen vorzusehen. Der Überlauf ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Für die Retentionszisternen werden mind. 6 m<sup>3</sup> Speichervolumen (50% Retentionsvolumen, 50% Brauchwasservolumen) je 100 m<sup>2</sup> angefangene überdachte Fläche empfohlen. Alternativ sind offene Rückhaltegräben oder Rigolen mit entsprechender Kapazität zulässig. Bei Baugrundstücken mit weniger als 250 m<sup>2</sup> Fläche ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
- Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden sowie deren technisch erforderlichen Nebenfunktionen (z.B. umlaufende begehbare Fläche). Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer so zu gestalten, dass sie maximal 15° zulässig.
- Fassaden sind mit einem Rückstrahlungsgrad (Albedo) von mindestens 0,80 (d.h. mit hellen Farben) zu gestalten.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Anlagen für regenerative Energien gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Für Garagen beträgt der Abstand zwischen Garage und off. Erschließungsstraße (Stauraum) mindestens 5m. Carports sind ohne Stauraum zulässig.
- Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte oder freigestellte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 10 m genehmigungsfähig.
- Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdicke Wannen auszubilden. Um Schäden bei Sturzregen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahndeckante, Kellerfenster, Kellerangangsüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe (Ansichtshöhe vom öffentlichen Raum aus) von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind max. 0,30 m Höhe im Mittel gemessen auf einer Länge von 3,0 m zulässig. In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von höchstens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z. B. Igel etc.) anzubringen. Zäune ohne Sockel müssen einen Abstand von 15 cm zwischen Unterlücke Zaun und Gelände aufweisen. Freistehende Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern sind nur als Sandsteinmauern zulässig. In Abständen von höchstens 10 m sind Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z. B. Igel etc.) anzubringen.

## III.b. Textliche Festsetzungen für den Kernbereich des Bebauungsplans

- Hinsichtlich der Vollgeschosse gilt Art. 2 Abs. 5 BayBO. Geschosse, die im Wesentlichen Nebenräume/Technikräume enthalten, gelten nicht als Vollgeschoss. Flächen von Auf- einhaltstürmen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Satteldach bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Aussenkante der Wand, zulässig.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dächern parallel zur Dachhaut oder parallel zur Fassade zulässig, wenn nicht seitens der Denkmalpflege andere Vorgaben erfolgen. Auf eingeschossigen Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind sie auch aufgeständert zulässig, wenn ihr Erscheinungsbild nicht in den öffentlichen Raum hineinwirkt.
- Satteldächer im abgegrenzten Bereich sind mit naturroten Biberschwanzziegeln einzudecken.

## III.c. Textliche Hinweise

- Alle an der Bauauführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz ebenfalls zu Tapf tretende Bodendenkmäler (unter anderem auf älteren Bodenverfahrungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Denkmalstelle Nürnberg) unterliegen.

## III.d. Textliche Festsetzungen Grünordnung, ökologische Ausstattung:

- Bäume mit Erhaltungsbefehl (siehe Planentwurf) sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind gegebenenfalls argleich oder durch Bäume aus der festgesetzten Artenliste zu ersetzen.
- Bäume mit Pflanzgebot sind aus der unter Punkt 1. festgesetzten Artenliste auszuwählen und danach dauerhaft zu erhalten.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warm-weißem LED-Licht bis 2700 Kelvin auszuführen.
- Fenster sind mit vogelgerichtetem Glas auszuführen (Vögel nehmen dann Fenster als Wand wahr).
- Kellerlichtschächte, Treppenaufgänge etc. sind gegen das Hineinfallen von Kleintieren und Amphibien zu sichern.
- In die Außenwände von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind zumindest auf einer Seite mindestens 2 Bruchhaken in unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Arten zu integrieren, gegebenenfalls an anderer Stelle auf dem Grundstück (Animal aided design). Bei allen anderen Gebäuden mit wenigstens 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ist an einer geeigneten Stelle mindestens 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang gleichartig zu ersetzen.

## V. Aufstellungsvermerke

## A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 20.03.2025

ARGE STADT &amp; LAND

## B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 17.01.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Altort" 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort", Stand 20.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis einschließlich 00.00.2025 mit Schreiben STADT & LAND vom 00.00.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort", in der Fassung vom 00.00.2025, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis einschließlich 00.00.2025 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgt im Mitteilungsblatt am 00.00.2025.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort", bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 00.00.2025, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ammerndorf, 00.00.2025

Markt Ammerndorf

Fritz

Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt des Marktes Ammerndorf vom 00.00.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 00.00.2025 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Ammerndorf, 00.00.2025

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.V.v. 15.08.2025, folgende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort" 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 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.V.v. 07.07.2023, die Planzonierungsverordnung (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. 68), BayBO 2132-13, die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

## Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:  
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13/5, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, teilweise 37, 38, teilweise 39, teilweise 40, 40/3, 42, 42/3, 43, 43/1, 43/2, 44, 45, 46, 46/1, 46/2, 47, teilweise 48, 49, 49/1, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, teilweise 66, 67, 68, 69/1, 69, 70, teilweise 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 78/1, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100/1, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, teilweise 118, 159, teilweise 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, teilweise 174, 176, teilweise 177, 178, 179, 180, 181, 181/1, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 191/1, 192, 193, 194, 195, 195/3, teilweise 210, 214, 215, 216, 222, 224, 227, 228, 229, 230, 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 240/1, 241, 242, 243, 244, 244/1, 245, 246, 247, 248, 250, 262, 272, 272/3, teilweise 283/7 und teilweise 809, alle Gemarkung Ammerndorf.

Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

## § 2 Regelungsinhalt:

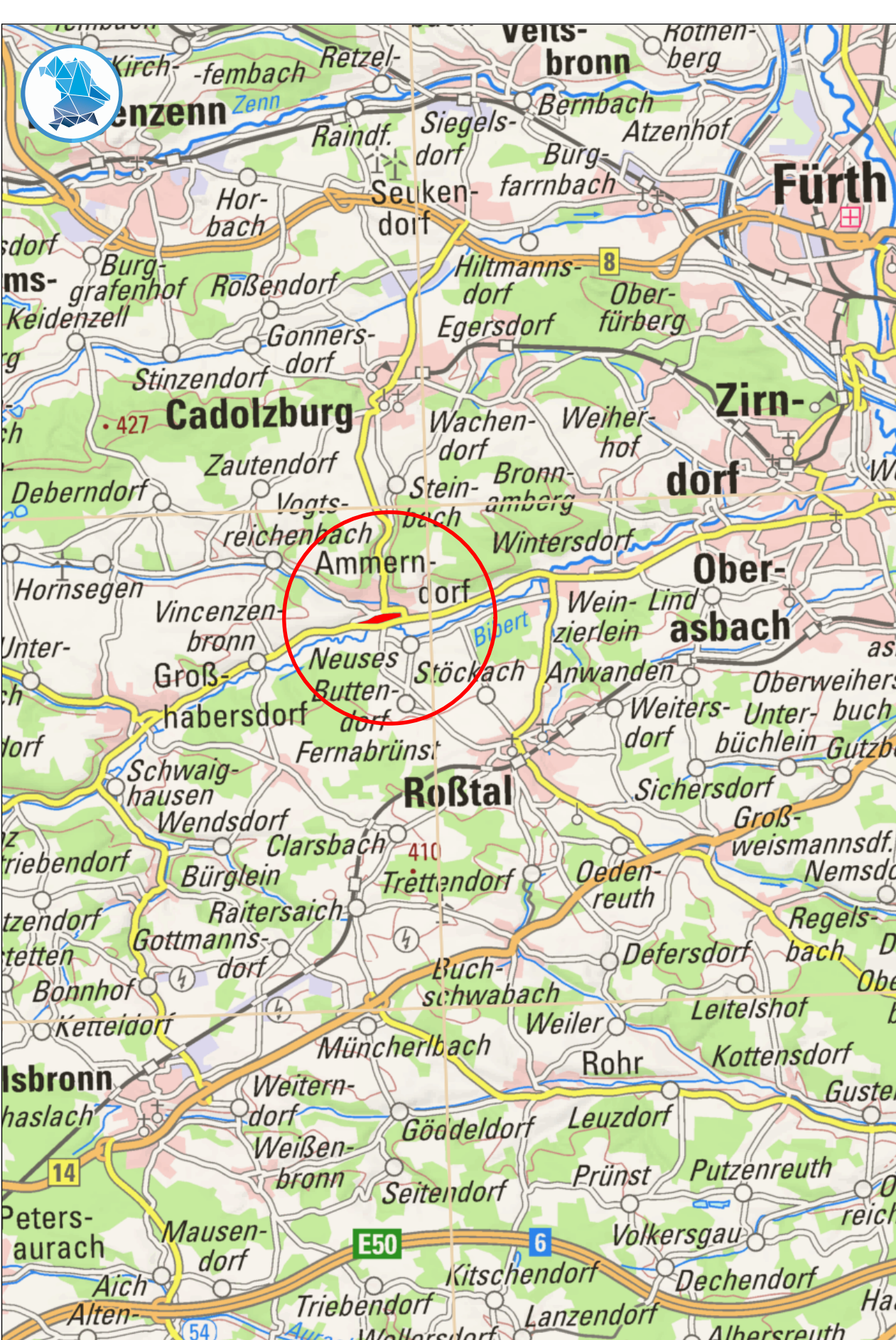
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigelegt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2025 beschlossene Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort" wird hiermit ausgestellt.

Ammerndorf, den 00.00.2025

(Fritz, Erster Bürgermeister)

## Lageplan Markt Ammerndorf ohne Maßstab



## Koordinatensystem:

Lagesystem:	UTM32, ETRS89 / GR86 - Ellipsoid Mittelländerrand 9°
Höhenystem:	Brückennormung basistmas Höhe über Normalhohen-Null (NN) im DHHN2016 (Status 170)

## MARKT AMMERNDORF

Landkreis Fürth



## Projekt:

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Altort"

## Planungsstand:

Vorentwurf 18.08.2025  
M 1:1000

## Planung:



Büro STADT & LAND  
Matthias Rühl Dipl. Ing. (TU), by AK SRL  
91484 Sugenheim, Kesselstein 39  
Tel.: 09165 959831 mobil: 0160 7001917  
mail: matthias.ruehl@online.de

## stadt+land

Helmstraße 5  
90762 Fürth  
c.ruehl@stadtkundland.de  
Tel. 0157/58219418

