

Abb. 1: Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans

**Ausgleichsmaßnahmen (unmaßstäblich)**



Abb. 2: Ausgleichsmaßnahme 2004: Der Ausgleich für die Änderung im Jahr 2004 erfolgte durch die Ausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Flurnummer 747/4, Gemarkung Cadolzburg, Gemeinde Ammerndorf mit 505m² Fläche. Die Fläche befindet sich nördlich des Bereichs Peizeltelle.

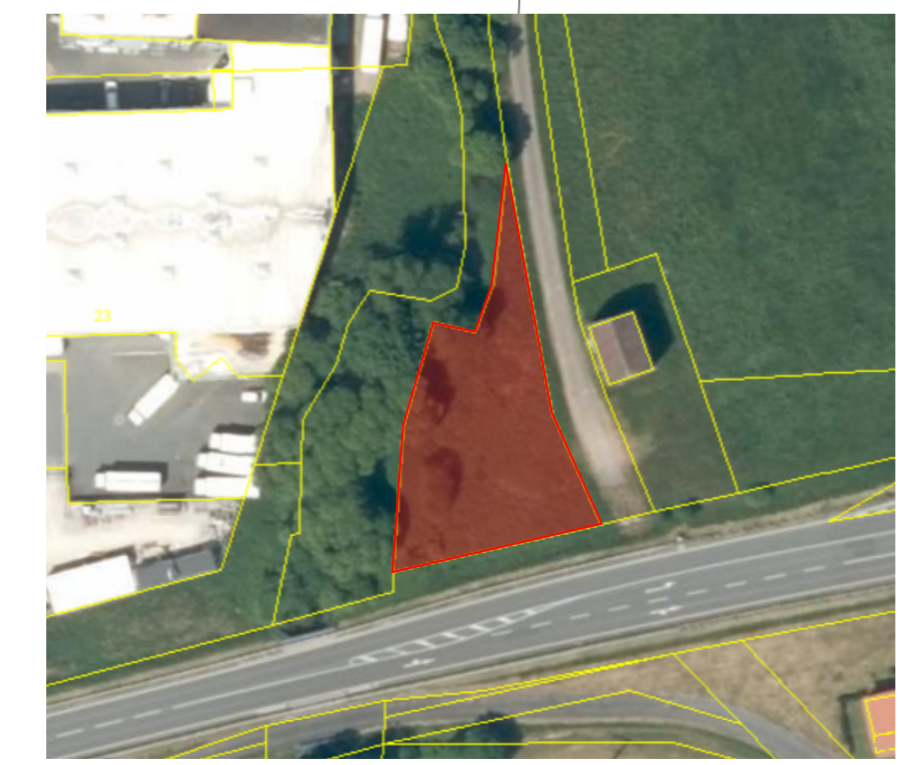


Abb. 3: Ausgleichsmaßnahme 2024: Der Ausgleich für die 2. Änderung im Jahr 2024 erfolgte durch die Ausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Flurnummer 817, Gemarkung Ammerndorf, Gemeinde Ammerndorf mit 470m². Die Fläche befindet sich an der St. 2245.

**I. Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:**  
Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)  
Bauweise  
Dachform und -neigung
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO)
- z. B. I + D - II** Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. 1,2** Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD / PD / WD** Satteldach / Pultdach / Walmdach
- 42° - 48°** Dachneigung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Eigentümerweg (privat)
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten
- Fußweg/Feldweg (öffentlich)
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Sträucher
- Wasserfläche mit Fließrichtung
- Müllsammelstelle

**II. Zeichnerische Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**III. Textliche Festsetzungen**

1. Ein Kniestock ist bis maximal 0,5 m zulässig. Er bemisst sich von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.
2. Bei Erweiterungen oder Umbauten bestehender Häuser ist abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung zulässig.
3. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Garagen gilt ein Stauraum zur Erschließungsstraße von mindestens 5,0 m. Nebengebäude sind auch mit einer Dachneigung bis 15° zulässig, wenn das Dach vollständig begrünt wird. Auf Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch aufgeständert bis 48° zulässig. Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen und ohne Stauraum zulässig.
4. Je Wohneinheit sind zwei voneinander unabhängig nutzbare Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
5. Hecken sind als gemischte Hecken mit mindestens drei verschiedenen Arten anzulegen. Für immergrüne Hecken gilt eine Höhenbegrenzung von maximal 1,5 m. Für ungeschnittene Naturhecken gilt keine Höhenbegrenzung.
6. Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsregelung. Die Abstandsflächen sind nach Art.6 BayBO einzuhalten.
7. Die Beläge von untergeordneten privaten Freiflächen, z.B. Garagenzufahrten, Abstellflächen etc., sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszuführen. (Anmerkung: Der Abflussbeiwert benennt den Anteil des anfallenden Regenwassers, der nicht versickert und an der Oberfläche abfließt).
8. Die Sichtdreiecke, deren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen.
9. Zuordnungsfestsetzung  
Der Ausgleich die Änderung im Jahr 2004 erfolgte durch die Ausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Flurnummer 747/4, Gemarkung Cadolzburg, Gemeinde Ammerndorf mit 505m² Fläche. Auf der vormals brachliegenden Fläche wurde eine Streuobstwiese angelegt (siehe Abb. 2: Ausgleichsmaßnahme 2004). Die neue Inanspruchnahme 2024 ergibt einen Ausgleichsbedarf von 427m², dieser erfolgt auf der Flurnummer 817, Gemarkung Ammerndorf, Gemeinde Ammerndorf. Auf der Fläche werden eine flache, mähhare Mulde mit regionaler Feuchtwiesenmischung sowie Gehölzpflanzungen vorgenommen (siehe Abb. 3: Ausgleichsmaßnahme 2024).
10. Zeitlicher Bezug  
Die grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachliche Ausgleich sind spätestens ein Jahr nach Benutzung des Baugrundstückes nachzuweisen.
11. Umzäunungen sind so zu gestalten, dass in Abständen von höchstens 10m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorhanden sind.

**Hinweise:**

1. Neben einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern können auch an die künftige Klimaveränderung angepasste Arten verwendet werden.
2. Für die Nutzung des Regenwassers zur Toilettenspülung wird auf die gemeindliche Wasserabgabensatzung verwiesen.
3. Für die Grundstücke am Reichenbach wird wegen des hohen Grundwasserstandes empfohlen auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Beim Bau eines Kellers wird die Ausbildung einer weißen (wasserdichten) Wanne empfohlen.
4. Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird verwiesen.

**IV. Verfahrensvermerke**

- A Für die Ausarbeitung des Planentwurfs: Büro stad+land
- B Der Gemeinderat des Marktes Ammerndorf hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Weinberg/Brucklesleite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- C Auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird verzichtet (beschleunigtes Verfahren).
- D Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Weinberg/Brucklesleite“ in der Fassung vom 15.07.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung am 07.08.2024 in der Zeit vom 19.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024 öffentlich ausgelegt.
- E Der Gemeinderat des Marktes Ammerndorf hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Weinberg/Brucklesleite“ in der Fassung vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- F Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung öffentlich aus und kann im Rathaus eingesehen werden.

(Siegel) ..... (Fritz, 1. Bürgermeister)

**Übersichtslageplan (unmaßstäblich)**

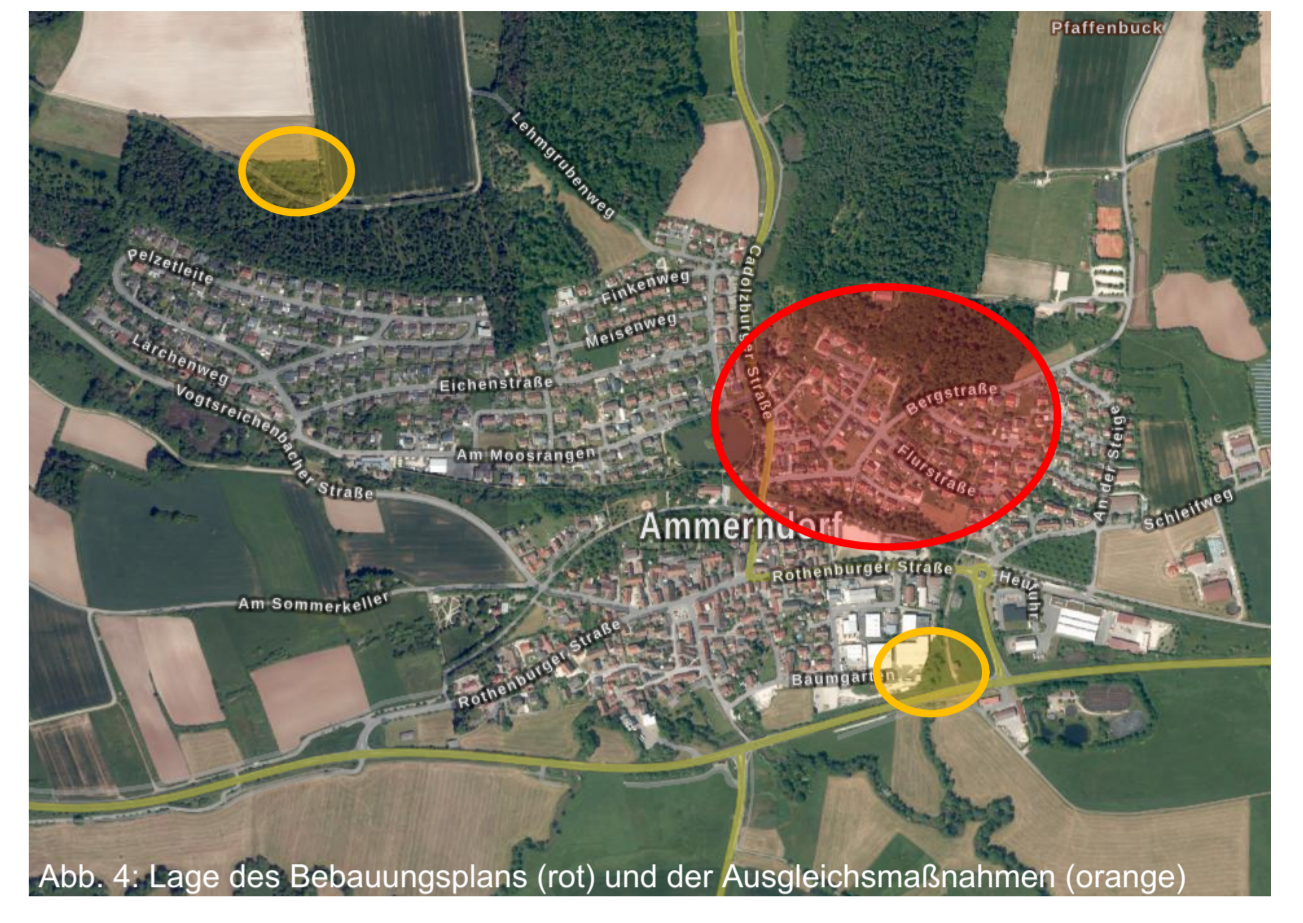


Abb. 4: Lage des Bebauungsplans (rot) und der Ausgleichsmaßnahmen (orange)

**Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)
2. Baunutzungsverordnung 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.W.v. 07.07.2023
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Stand: zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
4. Bundesnaturschutzgesetz Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

**Satzung:**

§ 1 Geltungsbereich:  
Für das Gebiet östlich der Cadolzburg Straße und nördlich der Bibert, Gemarkung Ammerndorf, wird der rechtskräftige Bebauungsplan geändert.

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

Die vom Gemeinderat am XX.XX.XXXX beschlossene Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Weinberg / Brucklesleite“ wird hiermit ausgefertigt.

Ammerndorf, den XX.XX.XXXX  
Markt Ammerndorf

.....  
Fritz, Erster Bürgermeister

PLANNUMMER: NR. 1	PROJEKTBAUGRUNDSTÜCKPLANNR. I: Markt Ammerndorf
DATUM: 15.07.2024	Leadscha Furt
BEARBEITER: Constantin Rühl	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Weinberg/Brucklesleite“
GEZEICHNET: Constantin Rühl	PLANUNGSPHASE: Entwurf
GEPRÜFT:	VERANLASSER UND VERFAHRENTRÄGER: Markt Ammerndorf Cadolzburg Str. 3 90614 Ammerndorf
STEMPEL: <b>stadt+land</b> Bachstraße 13-15 90763 Furt c.fuhr@stadtundland.eu Tel. 01575219418	