



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GFZ) nicht belegt
 - Bauweise Geschosshöhenzahl (GFZ)
 - nicht belegt
- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0.4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0.8 Geschosshöhenzahl 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 Grundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Besetzung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Ⓢ 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 Oberkante 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 Oberkante der Attika gemessen. Bei einem Gefälle des natürlichen 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 Aufwindanlagen sind davon ausgenommen. Photovoltaikanlagen sind in der Berechnung der maximalen Höhe zu berücksichtigen.
4. Hinsichtlich der Abstandsfächen gilt Art. 6 BayBO mit Abweichung zu Abs. 5: Die Tiefe der Abstandsfächen 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 Geschoßhöhe zulässig.
9. Je Baugrundstück ist bei zusätzlicher Verriegelung oder Überbauung von bisher unversiegelten Flächen von über 20m² 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 Hausöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) etwas erhöht von der Umgebung auszurichten.
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 Stellplatzanzahl des Marktes Ammerdorf. Sie ist für neu geschaffene Wohn- oder Nutzflächen zusätzlich zu den bereits vorhandenen Stellplätzen oder Garagen anzuzuwenden.
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 Sockel zulässig. Der Sockel 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 Sockeln und Zäunen sind in Abständen bis maximal 10 m Länge Durchsichtsmöglichkeiten zu schaffen.
18. Je Baugrundstück ist eine Nisthöhle für Vögel oder Fledermäuse im Gartenbereich vorzusehen. Die Nistmöglichkeiten sind dauerhaft zu erhalten.
19. Kellerlichtschächte oder Kellerabgänge 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 Sockel bis 0,30 m zulässig. Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,0 m Ansohnhöhe zulässig. Auf einer Stützmauer darf ein transparenter Zaun ohne Sockel 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 Haftungsausschließung zwischen Halbesitzer und Anlieger auszuheften.
2. Durch geeignete Untergrunduntersuchungen soll abgeklärt werden, wie hoch Grundwasser ansteigt. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserichte Wärmepumpen auszubilden.
3. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und den Umgang mit Boden gem. DIN 19731 und §12 BBodSchV sind hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenschüttem 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 17.02.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 4a "Peitzelle/Lärchenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 23.03.2020 ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan enthält 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 02.09.2022.
 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 02.09.2022.
 6. Der Gemeinderat hat am 21.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 4 "Peitzelle/Lärchenweg", bestehend aus dem Planblatt, Stand 21.11.2022 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 21.11.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ammerdorf,
- Markt Ammerdorf signe
- Friz
Erster Bürgermeister
- Ammerdorf,
- 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 06.10.2022 (BGBl. I S. 4741) m.W.V. 30.08.2021, 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.W.V. 23.08.2021, die Planstellenverordnung (PlanStVO) vom 16.12.1980, 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 132-1-6), 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 21.11.2022 beschlossene Satzung zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 und 4a "Peitzelle/Lärchenweg" wird hiermit ausgearbeitet.
- Ammerdorf, den
- (Friz, Erster Bürgermeister)

Übersichtsplang

Quelle: BayernAtlas, 03/2022, unmaßstäblich, Bay. Vermessungsverwaltung, Eurographics

Markt Ammerdorf
Landkreis Fürth

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

Fertigung

MAISSTAB 1:1000
Stand: 21.11.2022

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Roth (Tel.-Hq./TU), Stadtbauer, BYAK, SRL
Herbert Rothbauer (Tel.-Hq./Landwirtschaftsamt)
91473 Neustadt/Altdorf, Kreisamt 29, Tel.: 09165 95 98 31
matthias.roth@ar-ge.de www.stadtundland.net

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 LMG geschützt.
Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 29.03.2021