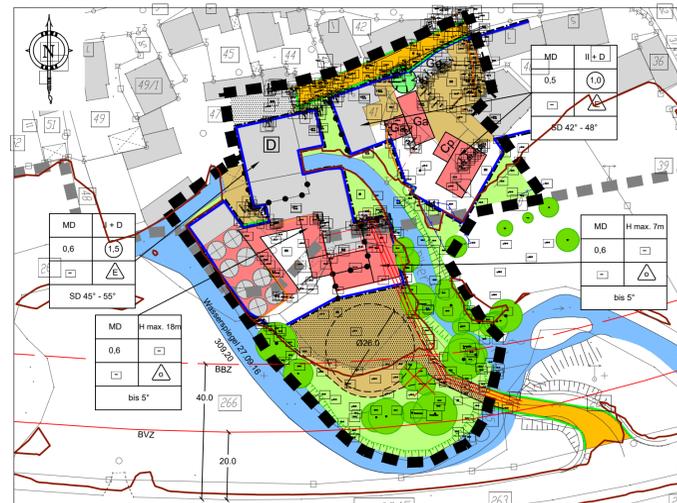


Rechtskräftiger Bebauungsplan (Ausschnitt)



Geplante Bebauungsplanänderung



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Grenze des ursprünglichen räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Dachform und/oder -neigung
- MD Dorfgebiet gem § 5 BauNVO
- II + D Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- Offene Bauweise: nur Einzelhaus
- SD 42°-48° Satteldach mit Neigung in Grad
- Baugrenze
- Baugrenze Carport oder Überdachung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Fahrfäche privat, geplant
- Fahrfäche privat, Bestand
- Straßenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone 20m (BVZ)
- Baubeschränkungszone 40m (BBZ)
- Grünfläche, privat
- geplante Laubbäume
- bestehende Laubbäume
- zu fallende Bäume
- HQ 100 Linie, Stand: 20.03.2017 lt. Gutachten SLF
- Wasseroberfläche

II. Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Geplante Grenzen
- Kabeltrasse der MDN (N-ergie) mit Schutzstreifen 1m (Übernahme aus Papierdokument, nicht eingemessen)

III. Textliche Festsetzungen Städtebau

1. Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altort“, Stand letzte Änderung 07.01.1994, weiter, sofern sie nicht durch zeichnerische oder die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben oder geändert werden.
2. Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Anlagen nach § 5 Abs. 3 Punkt 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
3. Es wird in abgegrenzten Bereichen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie bemisst sich auf die Geländehöhe 311,00 m über NN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Herstellung eines Flachdachs zählt die Wandhöhe als Gebäudehöhe.
4. Werbeflächen sind bis maximal 20% Länge der Fassade zulässig.
5. Gebäude sind farblich zu gestalten. Reintöne sind unzulässig. Es dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Die Farbgestaltung ist aus folgender Farbpalette auszuwählen:

Weiß	hellgrau	grau	hellblau	hellgrün
------	----------	------	----------	----------
6. Die Dacheindeckung und die Fassadenverkleidung hat in nicht - fernwirksamen, nicht - glänzenden Materialien zu erfolgen.
7. Carports sind zulässig. Sie dürfen eine Dachneigung wie das Hauptgebäude haben. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis 10° in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes zulässig.
8. Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
9. Einfriedungen sind bis maximal 1,30 m einschließlich Sockel zulässig. Ein Sockel ist bis 0,20 m zulässig. Zu Gewässern oder zur Landschaft hin ist ein Sockel unzulässig.
10. Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig. Sie sind farblich auf die Gesamtgestaltung abzustimmen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

IV. Textliche Hinweise Städtebau

1. Durch geeignete Untergrunduntersuchungen ist festzustellen, wie weit das Grundwasser ansteht. Es wird empfohlen Keller als wasserdichte, sog. „weiße“ Wannen auszubilden.
2. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
3. Werbe- oder Hinweisschilder so angebracht werden, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Innerhalb der Anbauverbotszone sind sie unzulässig.

VI. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 535,0m², werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 266, Gemarkung Ammerndorf, in einer Flächengröße von 535,0m² zugeordnet.
Entlang der Bibert soll der Ufergehölzsaum durch die Förderung von Großgehölzen weiterentwickelt werden. Auf einer Länge von 53,5m ist in einer Breite von 10,0m ein Gewässerrandstreifen auszuweisen. Auf der Fläche ist die Nutzung zu extensivieren (1 x jährlich Mahd ab September, Schnittgut abfahren, kein Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln oder Pestiziden). Aufkommende Gehölze sind von der Mahd großflächig auszusparen. Langfristig wird so ein Gehölzsaum entstehen, der die extensiv genutzte Wiesenfläche ersetzt. Diese Entwicklung ist gewollt. Auf dem restlichen Flurstück (nicht dem vorliegenden BPL zugeordnet) bleibt die bisherige Nutzung bestehen.



Flurnummer 266, Gmkg. Ammerndorf
Nicht maßstäblich Darstellung, geordnet

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Auf der privaten Grünfläche ist gemäß Plandarstellung ein Einzelbaum mit einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die weitere Gestaltung der Bodenfläche (= private Grünfläche) werden keine Vorgaben gemacht.
3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Die Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

V. Grünordnerische Hinweise

1. Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen
Um evtl. vorkommende Vogelarten zu schützen ist die Baufeldräumung vor der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen.
Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes (hier Beginn der Erschließungsmaßnahmen) herzustellen. Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.
2. Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
Der Mutterboden ist in besonderem Maße zu schützen. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie §12 BBodSchV auszuführen. Falls Entwässerungseinrichtungen (z.B. Drainagerohre) aus den angrenzenden Flächen zu Tage treten, sind sie in ihrer Funktion zu erhalten. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um dies sicher zu stellen (Verlegen etc.).
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art 8 DschG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
3. Pflanzenliste
Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.
Pflanzenliste 1: Einzelbaum (Private Grünfläche)
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' Echter Rotdorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 04.10.2016

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 06.10.2016 die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Altort“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Ammerndorf am 00.00.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.2016 bis 30.12.2016 durchgeführt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Altort“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung sowie Umweltbericht, Stand 20.02.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt des Marktes Ammerndorf am 01.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 20.02.2017, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 07.04.2017 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 17.07.2017 die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Altort“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 17.07.2017 und der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Umweltbericht, jeweils Stand 17.07.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ammerndorf,
Markt Ammerndorf
Fritz
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt des Marktes Ammerndorf vom ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Altort“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht ab dem öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

Ammerndorf,
Markt Ammerndorf
Fritz
Erster Bürgermeister

V. Präambel:

Der Markt Ammerndorf erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.2013 (BGBl. I S. 2414), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Altort“.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Gebiet nördlich der Umgehungsstraße und der Bibert bis zur Mühlgasse sowie einen Teil des Mühlengeländes und der östlich angrenzenden Bebauung an der Mühlgasse bis zur Hausnummer 7.

Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes:
Flurnummer 41 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 40; 46 (Mühlgasse); 47; 266; 267 (Bibert), Gemarkung Ammerndorf.

Die vom Gemeinderat am 17.07.2017 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Altort“ wird hiermit ausgefertigt.

Ammerndorf, den

.....
Fritz, Erster Bürgermeister

Markt Ammerndorf

Landkreis Fürth

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Altort"

Fertigung

Stand 17.07.2017

Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
Klaus Scheuber Dipl.-Ing. (FH) Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161 87 45 15, mobil: 0160 700 19 17
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net