

Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include arrows for building use, GRZ, GFZ, roof slope, and roof pitch.

Nutzungsschablone:

Table 1: MI, I+D/II, 0.5, 1.0, --, 0, I+D, SD 38°-48°, II, SD 15°-30°

Nutzungsschablone:

Table 2: MI, I+D, 0.5, 1.5, --, 0, II, SD 15°-30°, I+D, SD 38°-48°

Nutzungsschablone:

Table 3: MI, I+D+II, 0.5, 1.5, --, 0, SD 38°-48°

Nutzungsschablone:

Table 4: MI, I+D+II, 0.5, 1.5, --, 0, SD / WD 38°-48°

Nutzungsschablone:

Table 5: MI, I+D+II, 0.6, 1.8, --, 9, SD / WD 38°-48°

Nutzungsschablone:

Table 6: MI, I+D/II, 0.6, --, --, 0, SD / PD

Nutzungsschablone:

Table 7: WA, I+D/II, 0.4, 0.8, --, 0, SD / PD

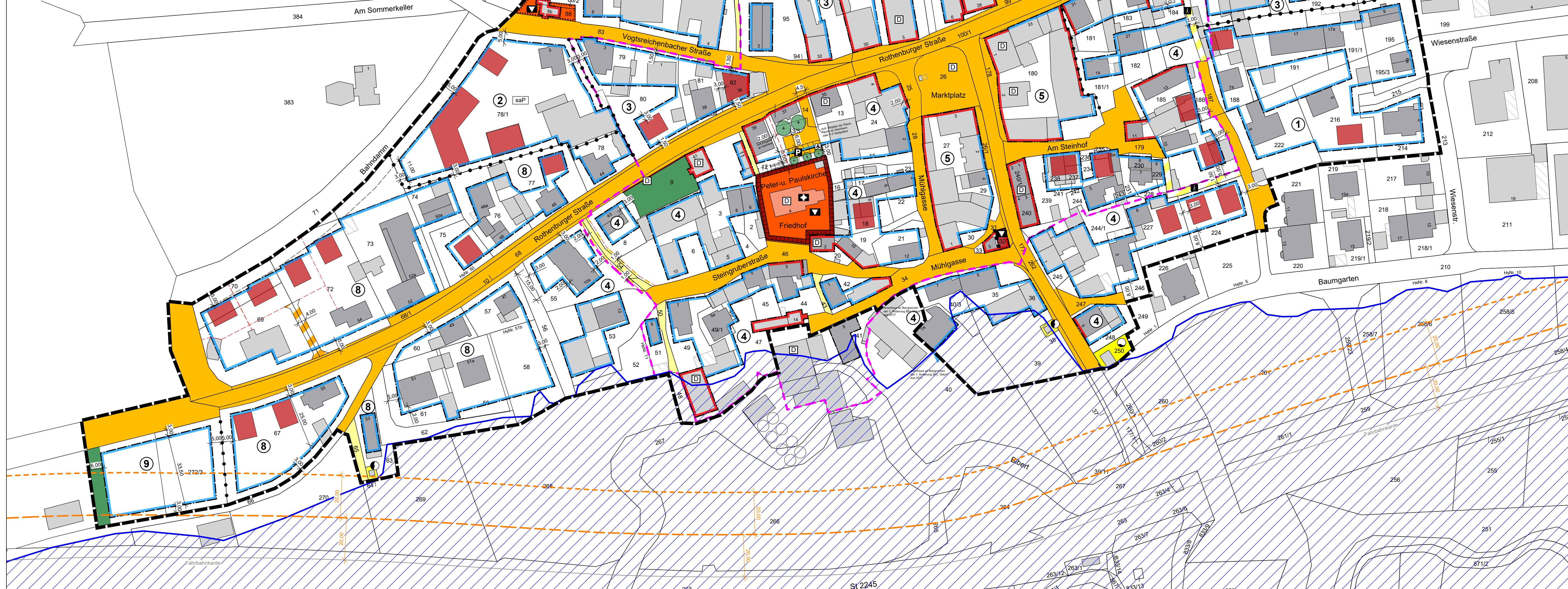
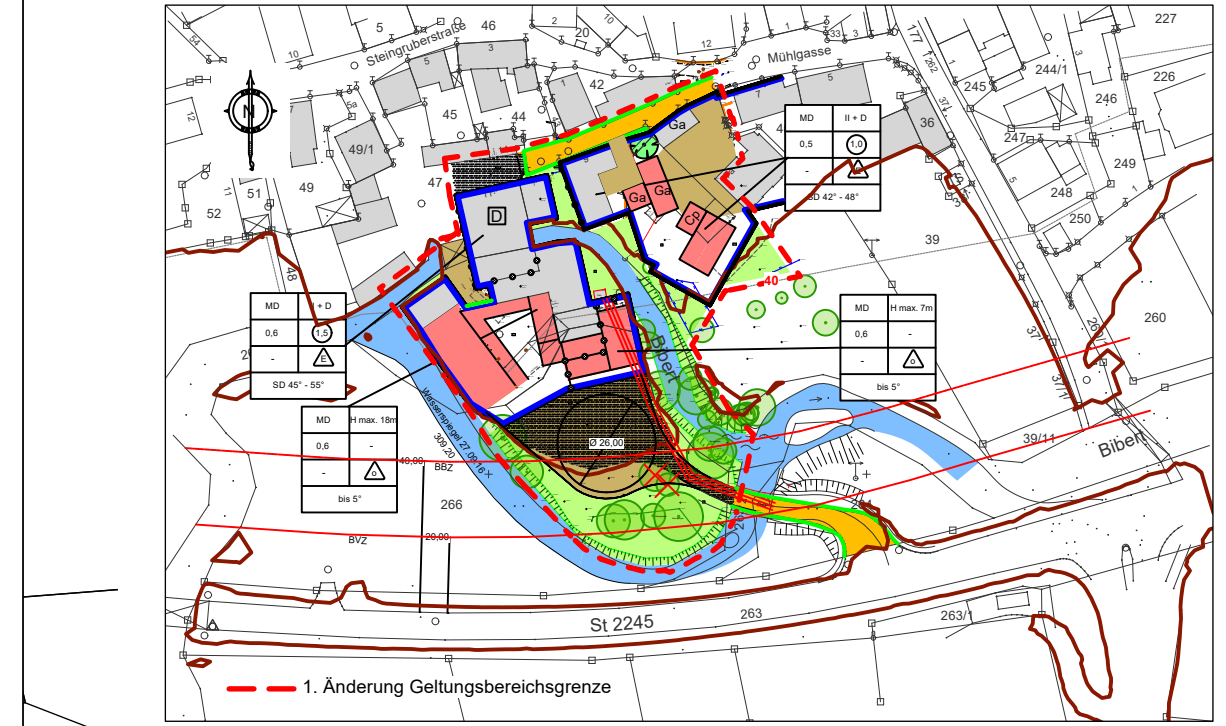
Nutzungsschablone:

Table 8: WA, I+D-II, 0.4, 0.8, --, 0, SD / PD / FD

Nutzungsschablone:

Table 9: MI, II, 0.5, 1.0, --, 0, SD / PD

Ausschnitt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Altort" - ohne Maßstab



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 Geschosflächenzahl (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 Pultdach
WD Walmdach

4. Flächen für den Gemeinbedarf

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

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
geplante, öffentliche Parkfläche
geplante, öffentliche Verkehrsflächen / Zufahrt
geplante Fußwege / Feldwege
bestehende, separate Fußwege / Feldwege

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- Wasser
Elektrizität / Trafo

7. Grünflächen

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

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- geplante Bäume
Abgrenzung Kernbereich
Bemaßung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor Baumaßnahmen
Anbauverbotszone zur St 2245 (20 m)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung Kernbereich
Bemaßung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor Baumaßnahmen
Anbauverbotszone zur St 2245 (20 m)
Baubeschränkungszone zur St 2245 (40 m)

Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen

- Verlauf Flurgrenzen
Flurnummer
Vorschlag geplante Flurgrenzen
best. Bebauung
Vorschlag Bebauung
Baudenkmal
Bodendenkmal
amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Fahrbahnkante Staatsstraße (aus Luftbild)

III.a. Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauNVO zulässig.
2. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bis zur obersten Gebäudekante (Firsthöhe).
3. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen beziehen sich ausschließlich auf das Hauptgebäude.
4. Je Baugrundstück ist bei zusätzlicher Versiegelung oder Überbauung von bisher unversiegelten Flächen von über 20m² mindestens eine Regenwasserzisterne als Retentionszisterne für die Aufnahme von Niederschlagswasser von Dachflächen vorzusehen.
5. Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die an Anlagen zur Solarenergie genutzt werden.
6. Fassaden sind mit einem Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 (d.h. mit hellen Farben) zu gestalten.
7. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Anlagen für regenerative Energien gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.
8. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
9. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen.
10. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist möglich.
11. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
12. Zäune dürfen eine Gesamthöhe (Ansichtshöhe vom öffentlichen Raum aus) von 1,30m einschließlich Sockel aufweisen.
13. Mauern sind nur als Sandsteinmauern zulässig.
14. Ausserhalb des Kernbereichs des Bebauungsplans gilt Art. 8 BayDenkmalschutzgesetz.
15. Im abgegrenzten Bereich ist vor jeglicher baulichen Nutzung ein Artenschutzgutachten bezüglich Reptilien, Vögeln und Fledermäusen vorzulegen.
16. Werbende oder andere Hinweisschilder sind in der Bauverbotszone unzulässig.
17. Sichtfelder auf den Straßenverkehr an der Einmündung in die Staatsstraße sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten.

III.b. Zusätzliche textliche Festsetzungen für den Kernbereich des Bebauungsplans

- 1. Hinsichtlich der Vollgeschosse gilt Art. 2 Abs. 5 BayBO.
2. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Satteldach bis maximal 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Aussekkante der Wand, zulässig.
3. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dächern parallel zur Dachhaut oder parallel zur Fassade zulässig.
4. Satteldächer im abgegrenzten Bereich sind mit naturroten Biberschwanzziegeln einzudecken.
5. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Kernbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

III.c. Textliche Festsetzungen Grünordnung, ökologische Ausstattung:

- 1. Bäume mit Erhaltungsgebot (siehe Planeintrag) sind dauerhaft zu erhalten.
2. Bäume mit Pflanzgebot sind aus der unter Punkt 11. in der Begründung enthaltenen Artenliste auszuwählen und danach dauerhaft zu erhalten.
3. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warm-weißem LED-Licht bis 2700 Kelvin auszuführen.
4. Fenster sind mit vogelsicherem Glas auszuführen.
5. Kleierlichtschächte, Treppenaabgänge etc. sind gegen das Hineinfliegen von Kleintieren und Amphibien zu sichern.
6. In die Außenwände von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind zumindest auf einer Seite mindestens 2 Bruthöhlen in unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Arten zu integrieren.

IV. Textliche Hinweise:

- 1. Die Grundstücke sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bay. Bodenschutzgesetz erfasst.
2. Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen.



Lageplan Markt Ammerndorf ohne Maßstab

VI. Präambel:

Der Markt Ammerndorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 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) u. v. v. 15.08.2025, folgende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altort" in Ammerndorf.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Bauutzungsverordnung (BauVO) 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 Planzonenverordnung (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. 888, BayRS 2132-1-B), 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, 68/1, 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 Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

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

Ammerndorf, den 00.00.2025

(Laurien, Erste Bürgermeisterin)

MARKT AMMERNDORF
Landkreis Fürth

Projekt: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Altort"

Planungsstand: Entwurf, 16.03.2026
M 1:1.000

Planung: Ammerndorf, 00.00.2025
Markt Ammerndorf
Laurien
Erste Bürgermeisterin

Logo of Stadt & Land and contact information for Matthias Rühl, M.Sc., including address, phone, and email.