

Markt Ammerndorf

Änderung Bebauungsplan Nr. 4 und 4a

GR 27.09.2021



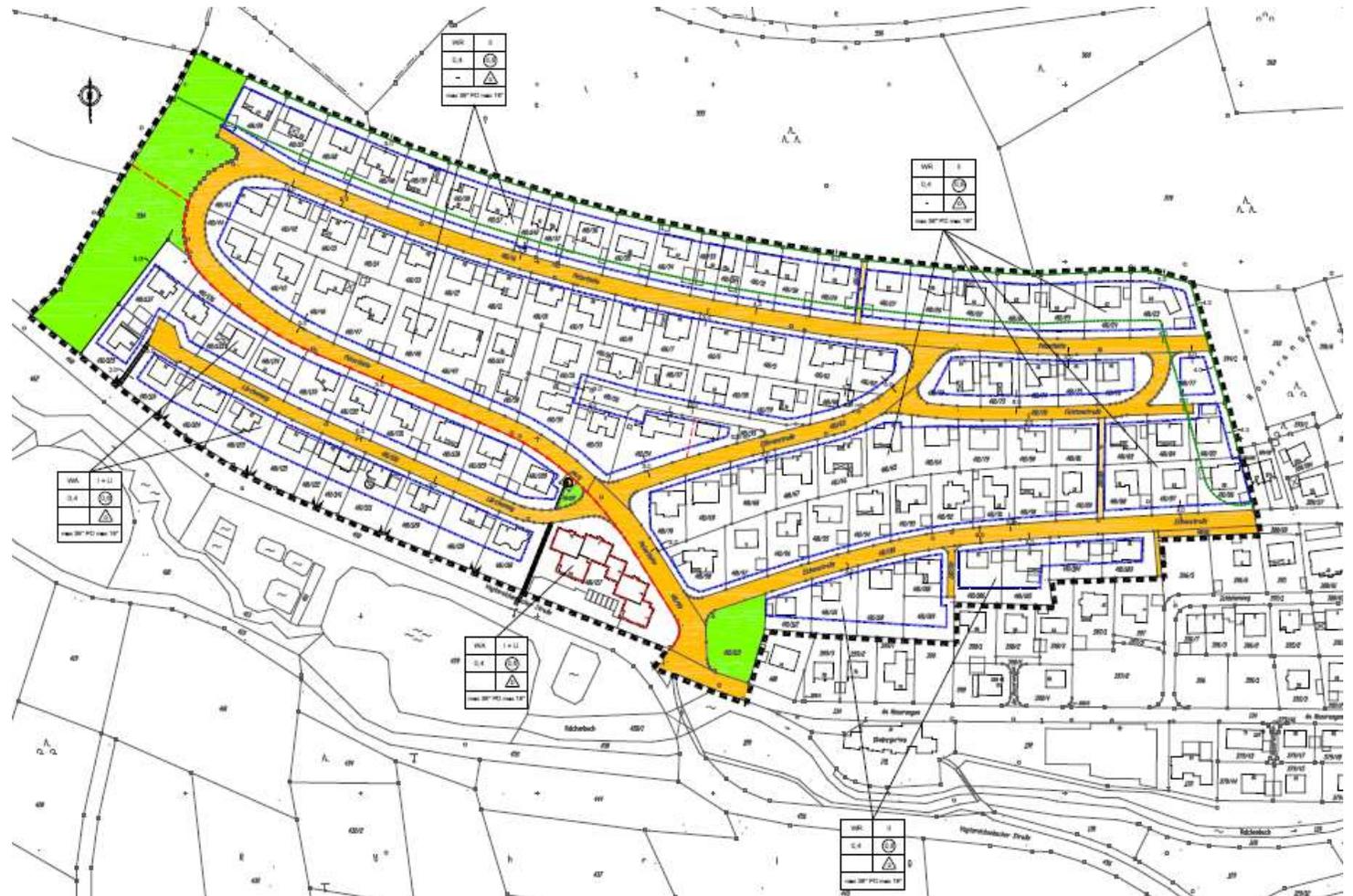
BPL 4a



Gesamtplan 4 und 4a Stand 2011

Maximal 2 Geschosse
(II oder I+U)

WR	II
0,4	0,8
-	0
max 38° PD max 18°	



Überblick

- Änderung Planungsphilosophie, mehr Liberalität in Neubaugebieten, Hausformen, Baustile frei, Genehmigungsfreistellung nutzen
- Kein „common sense“ fürs Bauen, weltweit
- Befreiungen werden von den Landratsämtern zunehmend restriktiver gesehen
- Anforderungen an Bauleitplanung steigen, z.B. Klimawandel, Schutz von natürlichen Ressourcen, Ausgleich von Beeinträchtigungen etc.
- Alte Ortskerne bedürfen anderer Betrachtung (z.B. denkmalschutzrechtliche Anforderungen)

aktuelle Aspekte in der Bauleitplanung

- Nachverdichtung von Baugebieten
- Ausbau von Dachräumen (kein weiteres Vollgeschoß)
- Aufstockung von Gebäuden (z.B. ein weiteres Vollgeschoß)
- Photovoltaik zur Eigenstromversorgung an Dächern und Fassaden
- Gebietsbezogene Energieversorgung
- Verringerung von Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)
- Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze allgemein
- Ladeinfrastruktur E-mobilität
- Dachbegrünungen zur Klimavorsorge, Rückhaltung von Regenwasser (Schwammstadt)
- Helle Farben auf Dächern und Fassaden („Albedo“) zur Rückstrahlung von Wärme
- Entsiegelung, Begrünung von Grundstücken, Verhinderung von „Steingärten“

Viele Befreiungen
lähmen Antragsteller,
Planer, Behörden

Meine Philosophie: B-
Pläne eher liberal
halten

Wo liegen die aktuellen
Probleme bei
Bauanträgen?

- Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 7 BayBO)
- (7) ¹Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. ²Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.
- Zäune, Stützmauern
- Parkierung von Fahrzeugen
- Stellplatzsatzungen

Stellplatzsatzung 1990
noch zeitgemäß?

Fahrräder?
Mobilität garantieren?
Z.B. Carsharing

§ 2

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Wohnungs- und Eigenheimbau wird wie folgt festgelegt:

1.1 Wohnungsbau

a) je Wohnung	unter 50 qm Wohnfläche	1,0 Stellplatz
b) je Wohnung	unter 100 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze
c) je Wohnung	ab 100 qm Wohnfläche	2,0 Stellplätze

1.2 Einfamilienhaus

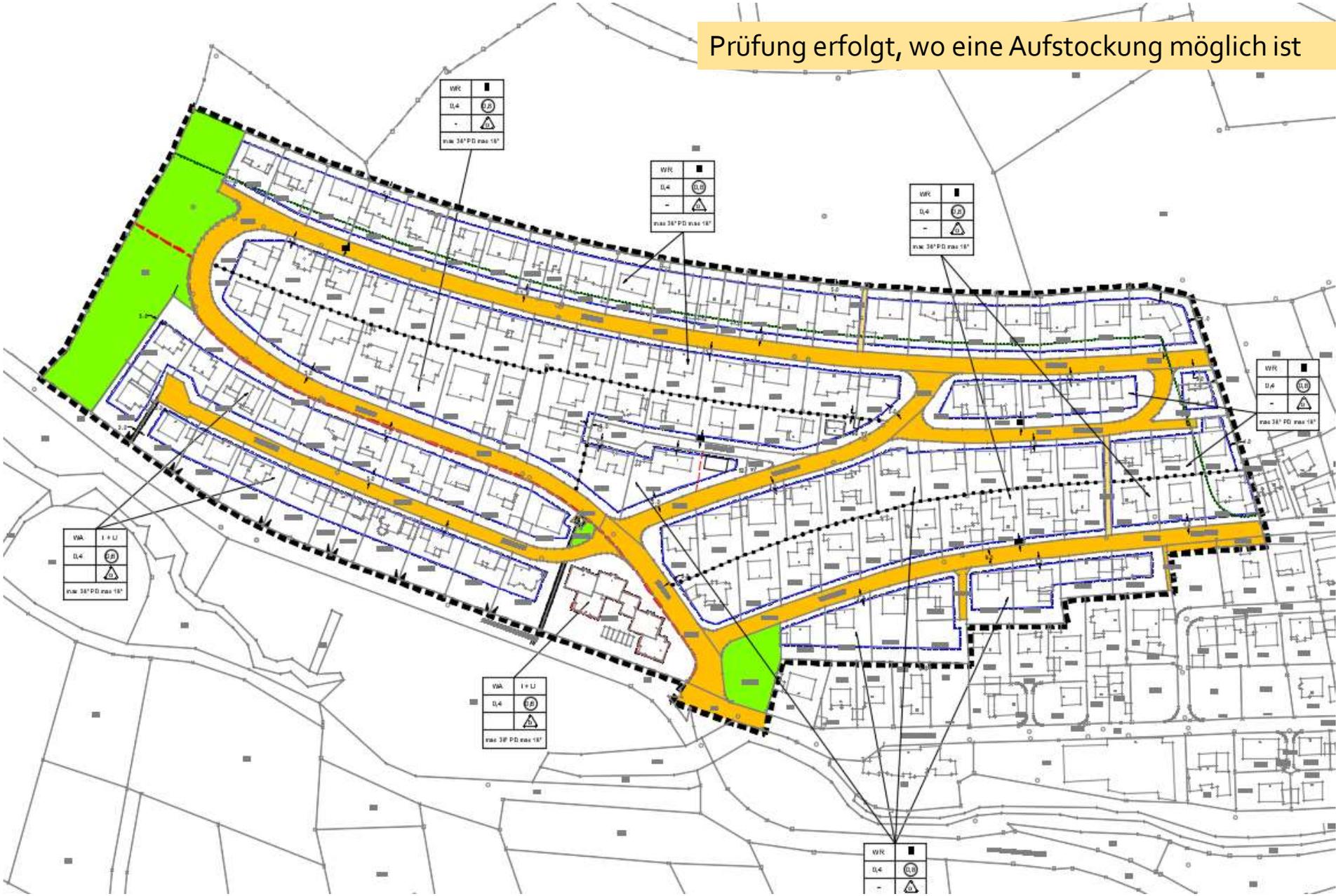
(ohne Berücksichtigung der Wohnfläche) 2,0 Stellplätze

Einfamilienhäuser sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, nicht Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.

Für letztere gilt § 2 Abs. 1 Nr. 1.1 entsprechend.

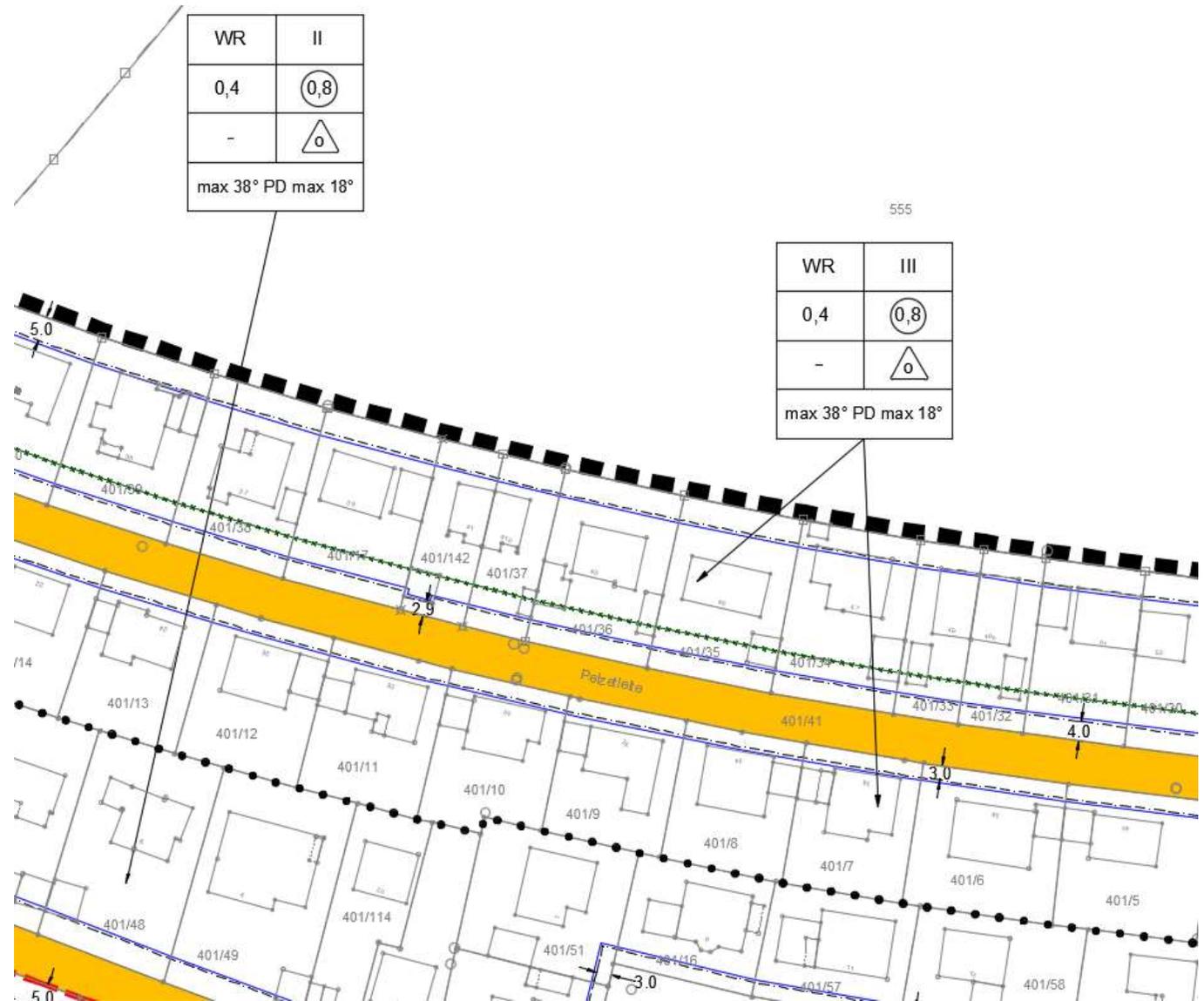
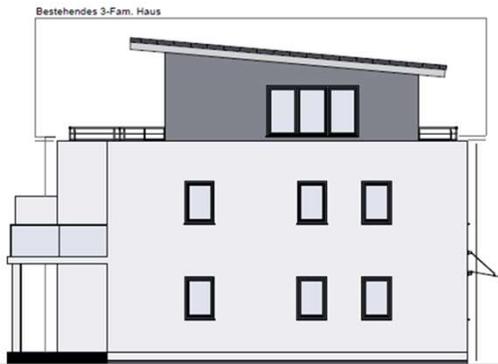
- (2) Wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis der Bedarfsberechnung nach § 2 im Mißverhältnis zum Bedarf steht, sind mehr Stellplätze nachzuweisen. Dies ist insbesondere bei Wohnheimbauten oder kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern der Fall.

Prüfung erfolgt, wo eine Aufstockung möglich ist



Drei-geschossig auf den Nordseiten der Straßen, d.h. ohne Beeinträchtigung einer Verschattung nördlicher Wohnhäuser

Bei drei Vollgeschossen nur flache Dachneigung zulassen, Staffelgeschoß zulassen?



Bisherige Textliche
Festsetzungen

Vorschlag: II (Wegfall U)
Teilweise bis III zulassen

Staffelgeschoß bis max.
60% der Fläche des
darunter liegenden
Geschosses
Dachneigung max. 5°

Nr. 2 entfällt

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Die bis 31.12.2007 geltende Definition der Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO gilt fort und ist im Planungsgebiet anzuwenden (Text vgl. Punkt 3.3. der Begründung zum Bebauungsplan). Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

z.B. $Z = I + D$:	z. B. Ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Das Untergeschoß darf nicht zum Vollgeschoß werden).
z.B. $Z = II$:	z. B. zwei Vollgeschosse (das Dachgeschoß und das Untergeschoß dürfen nicht zum Vollgeschoß werden).
z.B. $Z = U + I$:	z. B. Ein Untergeschoß als Vollgeschoß und ein Vollgeschoß (Das Dachgeschoß darf nicht zum Vollgeschoß werden).
2. Bei Dächern über 18° Neigung ist die Belichtung des Dachraumes über Gauben und Standgiebel zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und des Standgiebels darf maximal 2/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand der Oberkante von Gaube und Standgiebel zur Firstoberkante (senkrecht gemessen) muss mindestens 0,5 m betragen.

Nr. 3: Nur Satz 3
beibehalten

Nr. 4: entfällt

Nr. 5: bleibt

Nr. 6: Ergänzung: Bei
aufgeständerten
Modulen ist die
Dachfläche zu begrünen

Nr. 7: Nebenanlagen nur
innerhalb Baugrenzen,
ausser Müllhäuschen

3. Es sind Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung zulässig. Versetzte Pultdächer sind unzulässig. Die Dachneigung darf bei Pultdächern maximal 18° betragen.
4. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden bis maximal 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, zulässig.
5. Glänzende Materialien sind bei Dächern zulässig, Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind zulässig.
6. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer in Form und Neigung wie das Hauptgebäude sowie Pultdächer von 2° bis maximal 18° zulässig.
7. Aufgeständerte Solarmodule (Photovoltaik, Warmwasser) sind bei Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Zulässig sind in die Dachfläche integrierte Module oder Module parallel zur Dachhaut bis max. 15 cm über der Dachfläche.
8. Einzelstehende Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen) bis max. 6 m^2 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 H einzuhalten. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage zulässig.

Nr. 9: entfällt

Nr. 10: Carport mit
Stauraum?

Nr. 11: Stützmauern
und Sockel müssen
geregelt werden, sonst
Chaos.

9. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst errichtete Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
10. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Carports sind auch ausserhalb der Baugrenzen und ohne Stauraum zulässig.
11. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel oder Stützmauer aufweisen. Sockel sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig.
Entlang der Vogtsreichenbacher Straße sind Zäune bis 1,70 m über Gehsteigoberkante zulässig. Straßenseitige Sockel oder Stützmauern dürfen dort bis 0,80 m Höhe errichtet werden.
12. Zuordnungsfestsetzung:
Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen von 4417 m² werden über das gemeindliche Ökokonto nachgewiesen auf Fl.-Nr. 417, Gemarkung Ammerndorf. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Eingriff nachzuweisen.

B. Textliche Hinweise:

1. Im Fallbereich der Bäume wird empfohlen eine Haftungsausschlußerklärung zwischen Waldbesitzer und Anlieger abzuschließen.

Doppelte Stützmauer



Auffüllung des
Grundstücks auf oder
über Straßenniveau ?



Lösungsvorschläge

„11. Einfriedungen, einschließlich Stützmauern, entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von im Mittel 1,00 m einschließlich Sockel zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie im Mittel bis 1,50 m einschließlich Sockel zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.“

„Auf den vorgenannten Stützmauern sind transparente Absturzsicherungen oder transparente Zäune in einer Höhe bis 90 cm zulässig. Eine Verkleidung der Absturzsicherung ist nicht zulässig.“

Garagen dürfen an der Grundstücksgrenze eine maximale mittlere Höhe bis zu 3,50 m Höhe haben. Garagen an einer Grundstücksgrenze sind mit Flachdach ohne Attika auszuführen. Das Flachdach ist zu begrünen.



Neue, verdichtete
Wohnformen verträglich
gestalten, Gebäudelänge
begrenzen?



Weitere Anregungen (aus der Diskussion nach dem Vortrag)

- Dachbegrünung vorschreiben?
- Dachform und –neigung vorschreiben? Ergebnis: Bei Pultdach Neigung nach Norden ausschließen.
- PV-Anlagen zulassen, Ergebnis: An Dach und Fassaden.
- Nebengebäude hinsichtlich der Höhe regeln (Beispiel war eine weit herausgehobene Garage), nur geringe Auffüllungen auf den talseiten Grundstücken zulassen.
- Bei Carports auf Stauraum vor dem Carport verzichten.
- Zäune auch zwischen den Grundstücken regeln. Tendenz war höhere Zäune zwischen Grundstücken zuzulassen.
- Geschossigkeit: Es ist eine Schnittzeichnung anzufertigen für Gebäude mit 2 und 3 Geschossen und mit steilerem und flacherem Dach.

Ökologische Überlegungen (siehe auch Bröschüre „Animal- aided design“

ANIMAL-AIDED DESIGN IM WOHNUMFELD

*Einbeziehung der Bedürfnisse von Tierarten in die
Planung und Gestaltung städtischer Freiräume*

- Der Begrünungsanteil je Grundstück soll „positiv“ festgesetzt werden, z.B. 40% des Grundstücks sind zu begrünen.
- Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal zu 50% befestigt sein.
- In Zäunen und Mauern müssen in gewissen Abständen Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorgesehen werden.
- Kellerlichtschächte sind abzudecken, damit keine Kleintiere hineinfallen können.
- Retentionszisternen vorsehen.
- Für AAD Potenziale erheben und gezielt festsetzen.

Weitere
Vorschläge:
(Stand 04.10.2021)

- Helle Farben für Dächer und Fassaden (Albedo)
- Helle Farben für Straßen- und Wegebeläge
- Begrünung festsetzen (wer kontrolliert das?)
- Klimaresistente Bäume zumindest im öffentlichen Straßenraum pflanzen.
- Fassadenbegrünung.
- Quartiersbezogene Energieversorgung überlegen. Hohe Autarkie anstreben plus Vernetzung.
- Micromobilität bedenken, Voraussetzungen schaffen, mit ÖPNV verknüpfen.