

Auf Grund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.86 (BauG 1 & 2/83) i.V. mit der BauVVO vom 23.01.90 (BauV 1 & 2/87) Art. 98 BayVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S.251) den

Bebauungsplan Zirndorf - Wintersdorf Süd-West

§ 1

Für die Grundstücke Fl.Nr. 503 und 504 Gem. Leichendorf an der Ansbacher Straße (St 2245) gilt der vom Stadtbauamt Zirndorf ausgearbeitete Plan, der zusammen mit dem nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

- 1. Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als SO-Gebiet/ Einzelhandel/ ärztliche Versorgung gem. § 11 BauNVO sowie als allgem. Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.90 festgesetzt.
2. Im Sondergebiet sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einer reinen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 800 qm. Hiervon ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. reinen Verkaufsfläche von 650 qm. Oberhalb des Erdgeschosses sind Anlagen und Einrichtung für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen) zulässig.
3. Nicht zulässig sind Spielhallen mit Geldspielautomaten oder Geschicklichkeitsspielen, Diskotheken sowie Sexshops.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschafft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

§ 4

- 1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
2. Wellblech- und ähnlich behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 5

- 1. Bei Wohngebäuden wird ein Satteldach mit 44-50 Grad Dachneigung festgesetzt. Die Garagen sind in gleicher Dachneigung wie die Wohngebäude zu errichten. Als Ausnahme können die Garagen oder Carports mit einer Dachneigung von 0-6 Grad zugelassen werden.
2. Bei ausschließlich gewerblich genutzten Bauten (Ladengeschäfte etc.) wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 - 15 Grad festgesetzt.
3. Die Dachendeckung ist bei Wohngebäuden mit naturrotem Material, bei der Errichtung von Pultdächern in Blechdach oder gleichwertig auszuführen.

§ 6

- 1. Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten; ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Wohnhäuser. Für alle Einfriedungen darf, außer Holzstaketten, nur Maschendrahtzaun (grün ummantelt) verwendet werden.
2. Die Einfriedung bei überwiegend gewerblicher Nutzung kann auch als geschlossene Wand (Holz) ausgeführt werden.
3. Die Hinterlegung der Einfriedung mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
4. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht höher als 1 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

§ 7

Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter Laubbaum StU 18/20, soweit sich aus den zeichnerischen Festsetzungen nicht eine größere Anzahl ergibt, zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Bauspflanzung trägt der jeweilige Grundstückseigentümer. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß oder größeres Maß (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO) der baulichen Nutzung ergibt.

§ 9

Soweit möglich ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Die Überprüfung erfolgt im Baufall durch die Fachbehörden.

§ 10

Soweit Lärmschutzmaßnahmen, über die in Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der St 2245 vorgesehen sind, erforderlich werden, sind diese durch die Bauherrschafft im Rahmen von Einzelgutachten berechnen zu lassen. Entsprechende Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

§ 11

Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 10.10.94
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Zirndorf, Wintersdorf Süd-West"

Begründung

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt
Verfahren: Der Stadtrat hat am 14.6.1994 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da bereits im Flächen-nutzungsplanverfahren (vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 14.03.-14.04.1994) sowie auf den Bürger-versammlungen in Weinzierlein am 09.03.1994 und Wintersdorf am 23.03.1994 die Grundzüge der Planung ausreichend dargestellt wurden (§ 3 Abs. 1 Seite 2 BauGB).

Allgemeines: Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 503 und 504, Gem. Leichendorf, zu ändern. Die Stadt Zirndorf wurde gem. LSP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Der Regionalplan der Industrieregion 7 weist bei Art. 2.6.3 darauf hin, daß die Versorgungsinfrastruktur in Teilbereichen verbessert und weiter ausgebaut werden soll. Desweiteren ist die ambulante ärztliche Versorgung sicher zu stellen (vgl. BV Ziff. 6).

Notwendigkeit: Die Ortsteile Weinzierlein-Wintersdorf weisen eine Einwohnerzahl von 2.694 auf. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs war noch vor ein paar Jahren gegeben. Durch die letzte Geschäftsaufgabe (April 1993) sah sich der Stadtrat voranhielt, die planungsrechtliche Möglichkeit zu schaffen, daß sich ein Laden zur "Deckung des täglichen Bedarfs" ansiedeln kann. Zwischenzeitlich eröffneten zwei Filialisten (Bäcker / Metzger). Gleichzeitig war bis zum 01.10.1993 die ambulante ärztliche Versorgung nicht ausreichend gegeben. Die jetzige Arztpraxis im ehemaligen Rathaus Weinzierlein ist nur als Provisorium zu betrachten und bedarf einer ordnungsgemäßen Unterbringung.

Eigentumsverhältnisse: Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.
Bodenordnung: Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, noch nicht vermessen.

Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücke sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten. Das Bauquartier gehört nach § 11 BauNVO zum SO-Gebiet bzw. nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet. Die Grundflächenzahl im SO-Gebiet wird überschritten, da bei der Ermittlung die Stellplätze sowie deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit zu rechnen sind. Durch das Gebäude mit Umgreif wird eine Grundfläche von ca. 1.600 qm bebaut. Dies bedeutet eine GRZ von ca. 0,55. Die Stellplätze selber werden wasser-durchlässig erstellt. Desweiteren wurde auf die Ausschöpfung der zulässigen GRZ verzichtet.

Die Grundstücke liegen zwischen den beiden Ortsteilen Weinzierlein-Wintersdorf. Die Hauptansiedlung (BSW) befindet sich im fußläufigen Bereich. Nach dem Ausbau der St 2245 -Südumgehung- ist die fußläufige Anbindung von Weinzierlein durch die Anlage eines Fußgänger-tunnels gegeben. Geplant ist die Errichtung eines erdgeschossigen Gebäudes mit Dachausbau. Die Verkaufsfläche des SB-Marktes soll ca. 650 qm, die für Bäcker, Metzger oder weiteren Ladengeschäften zusammen ca. 150 qm betragen. Die Verkaufsfläche liegt somit unter der Grenze, die die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erfordert. Die Anlieferung erfolgt auf der von der Wohnbebauung abgewandten Südseite. Im 1. Stock wird eine Arztpraxis vorgesehen. Die nach dem Bau der Verbindungsstraße Ansbacher Straße - neugeplante Staatsstraße - im Osten verbleibende Restfläche bietet sich als Baugrundstück für ein Wohngebäude an. Die Gebäude sollen in max. 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung der Dachendeckung mit rotem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen. Die Festsetzung des Blechdaches ergibt sich aus Konstruktionsgründen.

Erschließung: Die innere Erschließung richtet sich nach der Art der Bebauung.

Immissionen: Das Baugebiet liegt unmittelbar an der St 2245 (Ansbacher Straße). Diese soll nach Süden verlegt werden, das hierzu erforderliche Planfeststellungsverfahren wird derzeit eingeleitet. Im von der Regierung und Obersten Baubehörde genehmigten Vorentwurf sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Der Lärmschutzwall wurde deshalb nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Lärmschutzmaßnahmen die auf Grund des Betriebes der gewerblichen Nutzung erforderlich werden könnten, sind vom Verursacher (Bauherrn) zu tragen. Aus Verkehrs- und Immissionschutzgründen wurde die Zu- und Abfahrt gegenüber dem Garagenhof geleitet. Ebenso wurde die Anlieferung an die der Wohnbebauung abgewandten Südseite vorgesehen.

Verkehrsanbindung: Die Zufahrt erfolgt von der jetzigen St 2245 (Ansbacher Straße) gegenüber des Garagenhofes ca. 30 m westlich des Kokosweges. Für die Kunden bzw. Patienten werden ca. 58 PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze angeboten. Der Parkplatz wird entsprechend begrünt. Die Entfernung zu den Bushaltestellen beträgt ca. 50 m. Entlang der Baugrundstücke wird ein Gehweg angelegt. Zur besseren Überquerung der Staatsstraße ist der Einbau einer kleinen Verkehrsinsel vorgesehen. Desweiteren ist eine separate Linksabbiegespur erforderlich.

Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.

Wasserwirtschaft: Das Baugrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone. Die Dachflächenwässer sind soweit möglich auf dem Baugrundstück versickern zu lassen.

Der Bayer. Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.84 Begleitmaßnahmen zum Gesetz zur Änderung der Verfassung des Freistaates Bayern beschlossen. Hieraus ergeben sich besondere Aufgaben der Wasserwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft sowie zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächenwässer vor Schadstoffbelastungen.

Für die Baugebietsausweisung bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.

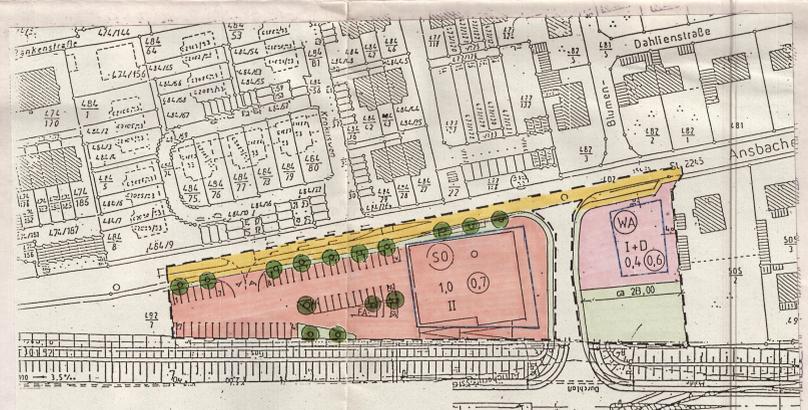
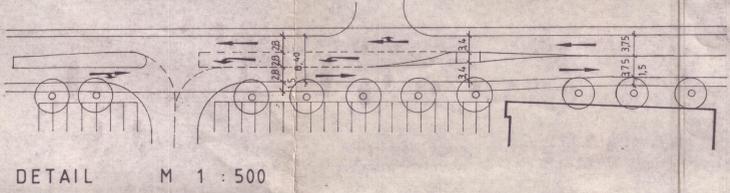
Ausgleichsmaßnahmen können sein:

- Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund
- Sammlung des in Hausdrängen abgeleiteten Wassers und Wiedereinleitung in den Untergrund in einiger Entfernung vom Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahren durchlässig mit rasenverfügtm Pflaster, Rasengittersteinen o. ä.

Die Einleitung von gesammeltem Drän- und Niederschlagswasser in den Untergrund stellt einen Benutzungszustand nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG i.V. mit Art. 17 Abs. 1 BayWG.

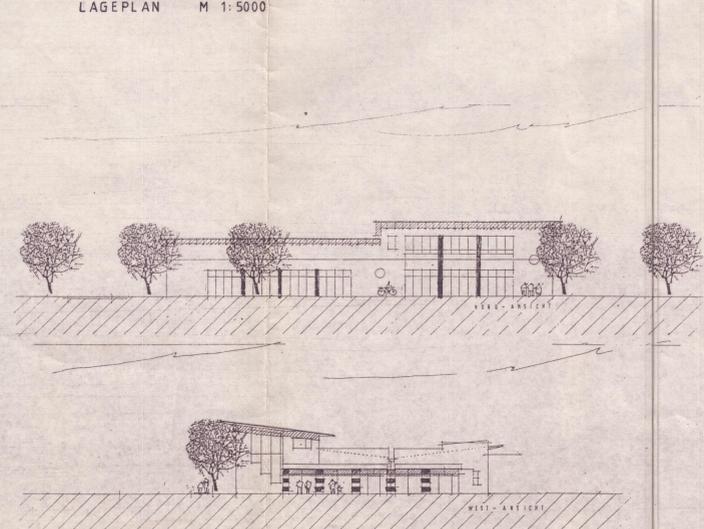
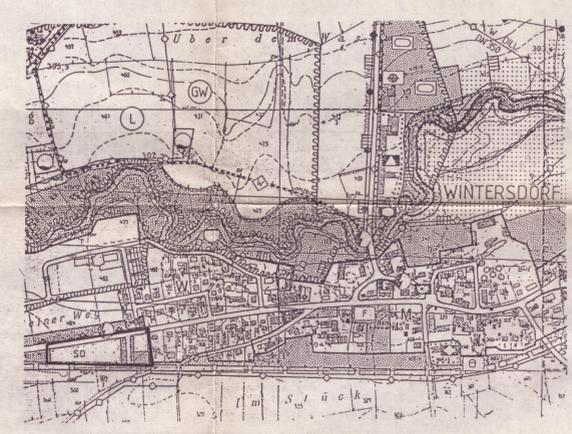
Auswirkungen: Das Grundstück Fl.Nr. 504, Gem. Leichendorf, wird durch die geplante Verbindungsstraße von Nord nach Süd geteilt. Der Zuschnitt der Restflächen stellt keine günstig zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Fläche dar. Als Ausgleich für die Versiegelung der Fläche werden Großbäume gepflanzt. Bei der Bauausweisung wird ein entsprechender Grünplan erstellt. In Anbetracht der Verbesserung der örtlichen Einkaufsmöglichkeit - Wegfall weiter Anfahrten bzw. fußläufiger Erreichbarkeit - ist der Verlust der Grünfläche hinzunehmen.

Zirndorf, den 10.10.94
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



Tektur vom 22.2.95 gemäss § 13 BauGB
Satzungsbeschluss vom 27.4.95
Öffentliche Bekanntmachung am 30.6.95

Zirndorf, den 10.10.94
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. Stadtratsbeschuß vom 14.6.1994 verzichtet, da bereits im Flächen-nutzungsplanverfahren (vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 14.03.-14.04.1994) sowie auf den Bürger-versammlungen in Weinzierlein am 09.03.1994 und Wintersdorf am 23.03.1994 die Grundzüge der Planung ausreichend dargestellt wurden (§ 3 Abs. 1 Seite 2 BauGB).

Zirndorf, den 29.9.94
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.1994 bis 19.08.1994 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39 öffentlich ausgestellt.

Zirndorf, den 10.10.94
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.9.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 10.10.94
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 10.1.95, Az. 512-025/94-kg/ab keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 10.3.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 15.3.95 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 15.3.95
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Bürgermeister

- A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
SO SONDERGEBIET FUER EINZELHANDEL + AERZTL. VERSORGUNG
GRUENFLAECHE/PRIVAT
STRASENFLAECHE
Stp1 PKW STELLPLAETZE
FA FAHRADABSTELLPLAETZE
STRASENBEGRENZUNGSLINIE
--- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
ZU PFLANZENDE BAELME
I+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOECHSTGRENZE
0,4 GRUNDFLAECHEZAHN
6 GESCHOESFLAECHEZAHN
ANLIEFERUNG
BAUGRENZE
B. Zeichenerklärung fuer Hinweise
--- VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
--- BEST. BEBAUUNG
--- VORG. BEBAUUNG
FLURSTUECKS-NR

Table with columns: ZEICHNUNGS-NR., 109 005, MASSSTAB, 1:1000, and other technical details.