

STADT ZIRNDORF

beschließt als

SATZUNG

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2, 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Art. 91 der BayVO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) den

Bebauungsplan „An der Langenzenner Straße“

§ 1

Für das Gebiet nördlich der Bänderbacher Straße sowie westlich der Langenzenner Straße in Zirndorf, gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

- 1. Der Geltungsbereich, mit Ausnahme einer Parzelle, wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 26.01.1990 festgesetzt. Eine Bauparzelle im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 BauNVO i.d.F. vom 26.01.1990 festgesetzt.
2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO über 6 qm Nutzfläche sind unzulässig.
3. Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nebengebäude (Geräteräume) sind an die Garagen anzubauen. Die Gesamtlänge der Garagen incl. Geräteräume darf max. nur 8,00 m, die Gesamtbreite 6,00 m betragen. Die Nutzfläche von 50 qm darf nicht überschritten werden.

§ 3

- 1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß nur Einzelhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauerschaft nachzuweisen.
2. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.
3. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Gleichwertigem) zu erstellen.

Pflanzliste

Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm

Table with 2 columns: Tree species (Acer campestre, Amelanchier canadensis, etc.) and their corresponding German names (Feldahorn, Kupferfelsenbirne, etc.).

Bäume H 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße StU 14-16

Table with 2 columns: Tree species (Corylus colurna, Crataegus x prunifolia, etc.) and their corresponding German names (Baumhasel, Pflaumenblättriger Weißdorn, etc.).

BEGRÜNDUNG

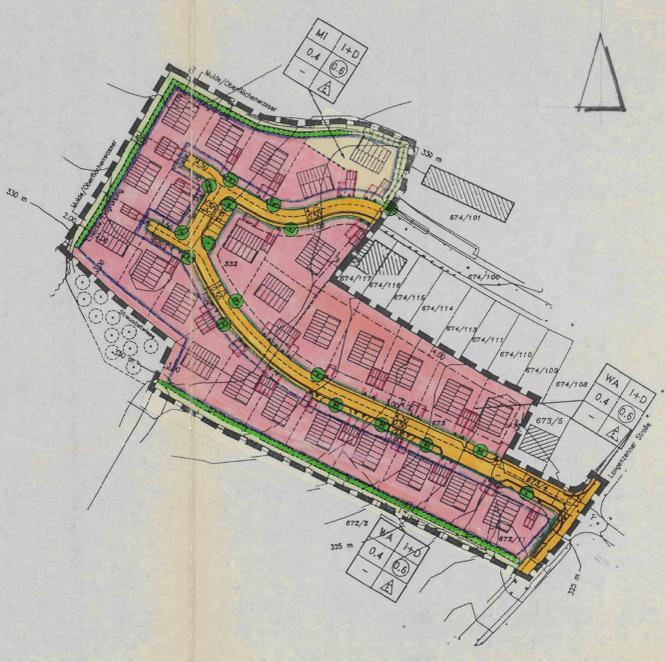
Bebauungsplan „An der Langenzenner Straße“

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt
Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Das Bibertal liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (vgl. A IV Ziff. 1.8 RP). Aufgabe der Stadt Zirndorf als Siedlungsschwerpunkt ist die Schaffung von Bauland. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eigentumsverhältnisse: Das Baugebiet ist im Eigentum der Stadt Zirndorf. Die Stadt Zirndorf beabsichtigt, die Grundstücke im Rahmen eines Einheimischenmodells zu erschließen und zu verkaufen.
Bodenordnung: Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, 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.
Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten. Die Bauquartiere gehören nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet, sowie eine Parzelle zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Es sollen Wohnbauten in max. 2-geschöbiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung von max. 2 WE pro Wohngebäude soll verhindern, daß der Charakter der Einzelbebauung verfehlt wird. Die Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem Material soll das ländliche Ortsbild erhalten und ergänzen. Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Erker sollen zu einer ausgewogenen Architektur beitragen.

Erschließung: Das Areal wird über einen öffentlichen Weg erschlossen und liegt direkt am Radwegnetz. Die Entfernung zur südlich gelegenen Kreisstraße FÜ 19 beträgt 100-150 m. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt.
Verkehrs-anbindung: Das Baugebiet liegt ca. 550 m von dem OVf - Bushaltpunkt entfernt.
Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.
Auswirkungen: Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen sind Bäume und Hecken zu pflanzen.
Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen: Von der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Den naturschutzrechtlichen Belangen wird auf anderer Weise Rechnung getragen. Es wird hierzu auf die Festsetzungen der Satzung verwiesen. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 333 der Gemarkung Bronnamburg (Eigentümer ist die Stadt Zirndorf) wird eine ca. 750 qm große Straußobstwiese angelegt. Desweiteren wurden Festsetzungen wie Pflanzgebote, Flachdachbegrünung, wasserdurchlässige Stellplätze, Wassermulde zur Sammlung des Oberflächenwassers der nördlich angrenzenden Grundstücke etc. getroffen.
Wasserwirtschaft: Der Bayerische Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.84 Begleitmaßnahmen zum 5. 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 Oberflächengewässer vor Schmutzbelastungen. Für die Baugebietsausweisungen bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.

- § 4: 1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwachsen in die vorhandene Babauung einfügen und sich dieser unterordnen. 2. Weiblich- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.
§ 5: 1. Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 40 - 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Für die Wohnhäuser sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für ein gemauertes oder betoniertes Bereich 50 cm betragen. Hierzu darf noch eine Plattenhöhe von max. 16 cm hinzukommen. Das Kniestockrohmaß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Plette darf max. 86 cm betragen. Ist also die Plette aus konstruktiven Gründen höher als 16 cm, hat sich das Maß des gemauerten oder betonierten Kniestockes um dieses Maß zu reduzieren. Die Plette darf im äußersten Fall außen fluchtbündig mit der äußeren Mauerwerkskante sein. Die Festlegung der Kniestöcke gilt für die Hautumfassung der Gebäude. Bei Rücksprüngen kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/3 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen. 2. Dacherker sind als Einzelebauten, entsprechend dem Gestaltungsvorschlag, nur mit Satteldach zulässig. Das Außenmaß darf max. 1,50 m Länge betragen. Bei Einrichtung mehrerer Erker darf die Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge nicht überschritten werden. Die Eindeckung ist im gleichen Material wie das Dach auszuführen. 3. Als Fenster sind stehende Formate zu wählen. 4. Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen. Anstelle der Garagen können auch ausnahmsweise Carports mit begrüntem Flachdach errichtet werden. 5. Die Dacheindeckung ist mit roten Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. 6. Die Oberkante fertiger Fußboden wird auf max. 0,20 m über dem Straßenniveau festgesetzt. Seitens der Stadt Zirndorf (Bauamt) können auch Ausnahmen von der Höhenfestsetzung Fußboden erteilt werden.
§ 6: 1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten, ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Einfamilienhäuser. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Holzstaketen auszuführen. Für alle weiteren Einfriedungen darf, außer Holzstaketen, nur Maschendrahtzaun (grün ummantelt) verwendet werden.
§ 7: 1. Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. 2. Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Eingrünung mit heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. 3. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen und Hecken trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks. Das Pflanzgepfl. gilt im Bauland als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. 4. Die Streuobstwiese wird von der Stadt Zirndorf bis spätestens 31.12.2001 angelegt.
§ 8: Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Je festgesetztem Einzelehaus sind max. 2 Wohnheiten zulässig.
§ 9: Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Drainwassers bzw. des Grundwassers nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes auf Kosten des Bauherrn zu treffen. Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.
§ 10: Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



- A. ZEICHENKLARUNG FÜR FESTSETZUNGEN: ALLGEMEINES WOHNGEBIET, MISCHGEBIET, STRASSENFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZEN UND ZUFAHRTEN, STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES, BAUGRENZE, OFFENTLICHE PARKPLATZE, NUR ENZELHAUSER ZULÄSSIG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN, GRUNDFLÄCHENZAH., GESCHOSSFLÄCHENZAH., ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, ANPFLANZUNG VON STRÄUCHER, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, GRÜNFLÄCHEN, SICHTFELD.
B. ZEICHENKLARUNG FÜR HINWEISE: VORG. BEBAUUNG, VORH. BEBAUUNG, VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZE, VORG. GRUNDSTÜCKSGRENZE, FLURSTÜCKS-NUMMER, ERDWALL.

Ausgleichsmaßnahmen können sein:
- Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund
- Sammlung des in Hausdrainagen abgeleiteten Wassers und Wiedereinleitung in den Untergrund in einiger Entfernung vom Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahrten durchlässig mit rasenverfügtm Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.
Bis zum Erlaß einer Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung nach Art. 33 Abs. 2 BayWG ist die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gemäß § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig, da es sich um eine Einnutzung nach Art. 2, 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG handelt. Der Antrag ist beim SG 412 im Landratsamt Fürth zu stellen.
Lärmschutz: Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens der FÜ 19 wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Planverfahren

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17. MAI 1999 bis 17. JUNI 1999 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000

Stadt Zirndorf
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19. JULI 1999 bis 19. AUG. 1999 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000

Stadt Zirndorf
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 02. NOV. 1999 bis 02. DEZ. 1999 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000

Stadt Zirndorf
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15. DEZ. 1999 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000

Stadt Zirndorf
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 7.0. MRZ. 2000 ortsblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 15. MRZ. 2000 öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 10. MRZ. 2000

Stadt Zirndorf
Gert Kohl
1. Bürgermeister

DACHERKER - GESTALTUNGSVORSCHLAG

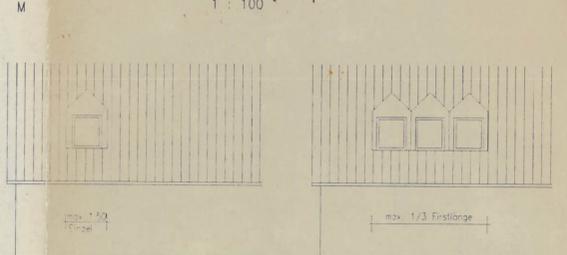


Table with header 'STADT ZIRNDORF STADTBAAUAMT' and 'BERAUUNGSPLAN LANGENZENNER STRASSE'. It includes a table for 'ZIEHENSUNGSSTRE' with columns for 'gezeichnet', 'geprüft', 'Datum', 'gezeichnet', 'AVA' and a table for 'MARBSTAT' with columns for 'gezeichnet', 'geprüft', 'Datum', 'gezeichnet', 'AVA'.