

Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Angabe des Teilbereiches z. B. Teilbereich 2 Zweckbestimmung Fachmarktzentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z. B. zwei
TH 9,00	max. zulässige Traufhöhe über Bezugshöhe, z. B. 9,00 m

(1,5)	max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,5
(1,0)	max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

4. Grünflächen



private Grünfläche

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



zu pflanzende Bäume



Strauchpflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten



Bezugshöhe, über NN (Normal-Null) für max. zulässige Traufhöhen (gem. DHHN 12, Status 100) z. B. 306,80 ü. NN = 0,00 für TH



Bereich mit Lärmschutzanforderungen

Nutzungsschablone:

Art der zul. baul. Nutzung z. B. Sondergebiet I. S. d. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Fachmarktzentrum mit Teilflächenbezeichnung z. B. Teilfl. 2

max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8

max. zulässige Traufhöhe über festgesetzten Bezugspunkt z. B. 9,00 m

SO2	II	Zahl der max. zul. Vollgeschosse z. B. zwei
Fachmarktzentrum		
0,8	(1,5)	max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 1,5
TH 9,00 m	o	offene Bauweise

Hinweise durch Planzeichen



Verlauf Flurgrenzen

619 Flurnummer



Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)

best. Bebauung



bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld

geplanter Umbau / Erweiterung



bestehende Böschungen

Bemaßung in Meter



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Urbebauungsplanes

ANBAUVERBOTZONE DER STAATSTRASSE ST 2245



Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich (ODE) / Verknüpfungsbereich (ODV)

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Alltasten:

Hinweise auf Alltasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alltastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße"

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 18.07.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Koordinatensystem:

Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger
Höhensystem: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung vom 27.07.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße", in der Fassung vom 06.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße", in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.03.2023 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2023 als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 25.07.2023



Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

5. ausgefertigt

Zirndorf, den 25.07.2023



Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße", wurde am 18.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße", mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zirndorf zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße", mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Zirndorf, den 08.08.2023



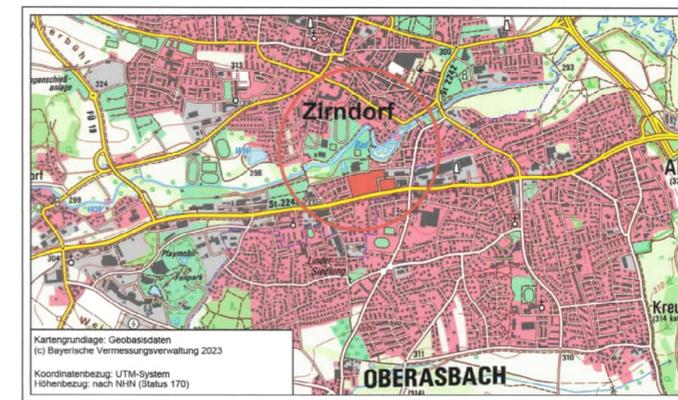
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



1. Änderung "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße"

Stadt Zirndorf Landkreis Fürth



Lageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 06.03.2023
zuletzt geändert am:
18.07.2023

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbstraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de



M 1:1000

