



Legende

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- Spielplatz
- Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- zu erhaltende Bäume
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl
- SD** Satteldach
- 38°-45°** Dachneigung
- Öffentliche Parkplätze
- Änderungsbereich



Lageplan M 1 : 10.000

**STADT ZIRNDORF**  
**BAUVERWALTUNG**

FÜRTHER STR. 8  
90513 ZIRNDORF



TEL.: 0911/9600144  
FAX: 0911/9600192

Ergänzungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan  
für den Bereich östlich der Ulmenstraße

MASSTAB:

ZEICHNUNG-NR.: 162 001

1 : 1000

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zdarsky		25.10.04		

Ergänzungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich östlich der Ulmenstraße

PLANVERFAHREN

Die Ergänzungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB vom **13. September 2004 bis 11. Oktober 2004** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 08.11.2004



Stadt Zirndorf

*[Signature]*

Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **20. Oktober 2004** die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 08.11.2004



Stadt Zirndorf

*[Signature]*

Erster Bürgermeister

Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **05. November 2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **09. November 2004** öffentlich ausgelegt.

Die Ergänzungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 08.11.2004



Stadt Zirndorf

*[Signature]*

Erster Bürgermeister



*[Signature]*  
**Gert Kohl**  
1. Bürgermeister



Die

## STADT ZIRNDORF

erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Novellierung durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl I S. 1359) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl S. 962)

folgende

### **Ergänzungssatzung**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**für den Bereich östlich der Ulmenstraße**

#### **§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zirndorf - Lind (östlich der Ulmenstraße) - werden wie folgt festgelegt:

1. Das Grundstück Fl.-Nr. 640/8, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 639 und 640 der Gemarkung Leichendorf, östlich der Ulmenstraße in Zirndorf, Ortsteil Lind, liegen innerhalb der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
2. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
3. Der Lageplan vom 25.10.2004 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen werden wie folgt festgelegt:

1. Der Geltungsbereich der Satzung wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgelegt.
2. Im Geltungsbereich der Satzung ist eine Bebauung mit Einfamilienhäuser mit einer Geschossentwicklung von maximal 2 Vollgeschossen (I+D) zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt.
3. Die Wohngebäude sind mit Satteldach, einer Dachneigung von 38 – 45 Grad und einer Dacheindeckung mit rotem - rotbraunem Material auszuführen.
4. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

### § 3

Im Rahmen der Gründordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen. Anstelle der Garagen können auch Carports mit begrüntem Flachdach errichtet werden.
2. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässige Belägen herzustellen.
3. Auf allen anderen Flächen sind zu den öffentlichen und öffentlich gewidmeten Flächen nur senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.
4. Sockelmauern und Kantensteine unterhalb der Zauntrasse sind bis 5 cm zugelassen.
5. Auf jedem Baugrundstück mit Wohnbebauung ist, unter Beachtung der Grenzabstände, mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzenartenliste (Baumarten) je als Hochstamm zu pflanzen.
6. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.
7. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen. - Pro Baum ist ein Lebensraum von 12-16 m<sup>2</sup> von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
8. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus stadtgestalterischen Gründen die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenartenliste zu verwenden. Die Pflanzenartenliste verwendet die vorrangig zu verwendenden Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in privaten Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen - vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienennährgehölze und beerentragende Gehölze für den Vogelschutz. Für hochstämmige Bäume und Stammbüsche gilt eine Mindestqualität von 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

#### Pflanzenartenliste:

Baumarten: H, 3 x V, mB, 16 - 18

Ainus cordata (Italienische Eiche)	Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)	Robinia pseudoacacia 'Unifoliola' (Einblättrige Robinie)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde)	Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

Solitärgehölze, mittel- u. kleinkronige Bäume: Sol, 3 x V, mB, H 150 - 350

Acer campestre (Feldahorn)	Malus sylvestris (Holzapfel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus i.A (Kirschen, Pflaumen)
Corylus colurna (Hasel)	Pyrus i.A. (Stadtbirne, Gartenbirne)
Crataegus i.A. (Weißdorn)	Sorbus i.A. (Eberesche)
Fraxinus ornus (Blumenesche)	Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)
Malus communis (Gartenapfel)	

## Heckenpflanzen

Carpinus betulus (Hainbuche)	Taxus baccata (Eibe)
Crataegus monogyna (Weisdorn)	Ligustrum lod. 'Atrovirens' (Liguster)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	

Sträucher: 2 x V, oB / mB (Wuchs über 2 m Höhe)

Acer campestre (Feldahorn)	Ligustrum v. 'Atrovirens' (Rainweide)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)	Prunus i.A. (Kirsche in Arten)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus mas (Hartriegel)	Ribes aureum (Gold-Johannisbeere)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Ribes divaricatum (Sparrige Johannisbeere)
Corylus avellana (Hasel)	Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
Cotoneaster i.A. (Zwergmispel)	Rosa i.A. (Rosen)
Crataegus i.A. (Weiß-, Rotdorn)	Sambucus nigra (Holunder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Rainweide)	Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

Sträucher, Bodendecker, Stauden: (Wuchs bis 2 m Höhe)

Berberis i.A. (Berberitze)	Lonicera pileata (Immergrüne Heckenkirsche)
Cornus stolonifera 'Kelsey' (Hartriegel)	Salix purp. 'Nana' (Kugel-Weide)
Cotonester i.A. (Zwergmispel)	Spiraea i.A. (Spiersträucher)
Ligustrum optusifolium (Rainweide)	Lamium i.A. (Taubnessel)
Ligustrum vulg. 'Lodense' (Rainweide)	Vinca minor (Immergrün)
Potentilla i.A. (Fingerstrauch)	Geranium i.A. (Storchschnabel)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	Lavendula angustifolia (Lavendel)
Ribes nigrum (Johannisbeere)	Nepeta x faassenii (Katzenminze)
Rosa i.A. (Rosen)	Salvia nemorosa (Salbei)
Symphoricarpos i.A. (Schneebeere)	u.a. standortgerechte Arten

Kletter- und Schlingpflanzen: 2 x V, mTb

Hedera helix (Efeu)	Parthenocissus quinq. 'Engelmannii' (Wilder Wein)
Clematis i.A. (Waldrebe)	Parthenocissus tricus. 'Veitchii' (Wilder Wein)
Lonicera i.A. (Heckenkirsche)	Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Wisteria sinensis (Blauregen)	

- Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum etc.) sind nicht zugelassen.
- Die Eichen auf dem nordöstlichen Grünstreifen sind zu pflegen und zu erhalten.
- Der zu erhaltende Baumbestand gemäß Baumschutzverordnung (Eichen entlang der Ulmenstraße) ist vor Beginn von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
- Entlang der östlichen Bebauungsgrenze ist die Randpflanzung aus Bäumen und Sträuchern entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan auszuführen. Hier ist die Verwendung von heimischen Gehölzen verpflichtend.

13. Zwischen vorhandenen und geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
14. 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.
15. Eine evtl. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
16. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von Dachflächen als Brauchwasser zu nutzen.

#### § 4

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, 27.10.2004

**Stadt Zirndorf**



**Gert Kohl**  
**Erster Bürgermeister**