

Die  
beschließt als  
**Satzung**  
aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.  
§§ 1 GV 1 f. BauGB - MaßnahmenG i.d.F. v. 06.05.1993 BGBl. I S. 622, ferner der  
BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Art. 7 Abs. 1 und 2 und Art. 91 BayBO i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 420) den

**Bebauungsplan Zirndorf, "An der Ohmstraße"**

**§ 1**

Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 766 bzw. Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr.  
767/1 der Gemarkung Zirndorf, östlich der Ohmstraße, südlich der geplanten  
Siemensstraße (Bahnlinie Fürth-Cadolzburg), westlich des Grundstückes Fl.Nr. 765  
der Gemarkung Zirndorf sowie nördlich der Bebauung der Grundstücke an der  
Flurstraße gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den  
nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

**§ 2**

- 1. Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan  
als "allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 festge-  
setzt.
- 2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO  
sind unzulässig.

**§ 3**

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. §§ 22 Abs. 1 BauNVO. Die erforderlichen Garagen  
und Stellplätze gem. Stellplatzbedarfssatzung sind im Bebauungsfall durch die  
Bauherrschaft nachzuweisen.

**§ 4**

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

- § 5**
- 1. Bei den Wohngebäuden wird ein Satteldach mit 40-45 Grad Dachneigung  
festgesetzt. Der Kniestock darf max. 50 cm betragen.  
Ausnahmsweise darf auch ein versetztes Satteldach mit einer Dachneigung  
von 45 zu 30 Grad errichtet werden. Hierbei kann eine Ausnahme von der Fest-  
setzung der Kniestockhöhe erteilt werden.

Die Garagen, sofern sie nicht unter den Hauptgebäuden liegen, sind mit  
einem begrüntem Flachdach zu errichten.

- 2. Die Dacheindeckung ist in naturrotem Material auszuführen.

**§ 6**

- 1. Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten, ebenfalls  
für die Zäune zwischen den Grundstücken der Wohnhäuser. Für alle Ein-  
friedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzstaketen  
verwendet werden. Einfriedungen zwischen den privaten Flächen dürfen  
ausnahmsweise mit Maschendrahtzaun (grünummandel) ausgeführt werden.

- 2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatten oder ähnlichem  
Material ist nicht statthaft.

- 3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht  
höher als 1 m von der Gehsteigober- bzw. Fahrbahnkante aus sein.

**§ 7**

Auf jedem Baugrundstück sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der  
zeichnerischen Festsetzung bzw. auf dem Grundstück, Teilfläche Fl.Nr. 767/1, Gem.  
Zirndorf, sind 5 Großbäume (StU 18/20) zu pflanzen. Die Verpflichtung zur  
Baumpflanzung trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot  
gilt im Baufall als angeordnet.  
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Acer plat, "Columnare" (Ahorn)  
Hochstamm 18/20 zu pflanzen.

**§ 8**

- 1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2  
BauNVO die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in  
den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und  
Geschosflächen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der  
baulichen Nutzung ergibt.
- 2. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

**§ 9**  
Soweit möglich, ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu  
lassen. Die Überprüfung erfolgt im Baufall durch die Fachbehörden.

**§ 10**

Die Einhaltung des Lärmschutzes gem. Schallschutzgutachten vom 29.11.1993 des  
Ing. Bittros Helmreich ist durch entsprechende Schutzvorkehrungen, z.B. Lärm-  
schutzfenster, vom Bauherren zu gewährleisten. Das Gutachten ist Bestandteil des  
Bebauungsplanes.

**§ 11**

Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 12 BauGB i.V.m. Art. 26 GO am  
dem Tage nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, 18.2.94



**STADT ZIRNDORF**

Virgilio Roschlein  
Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB-Maßnahmengesetz durchge-  
führt. Von der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 3.1.94 bis 3.2.94 im Rathaus, Zimmer  
öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 3.3.94



Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.2.94

den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, 3.3.94



Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

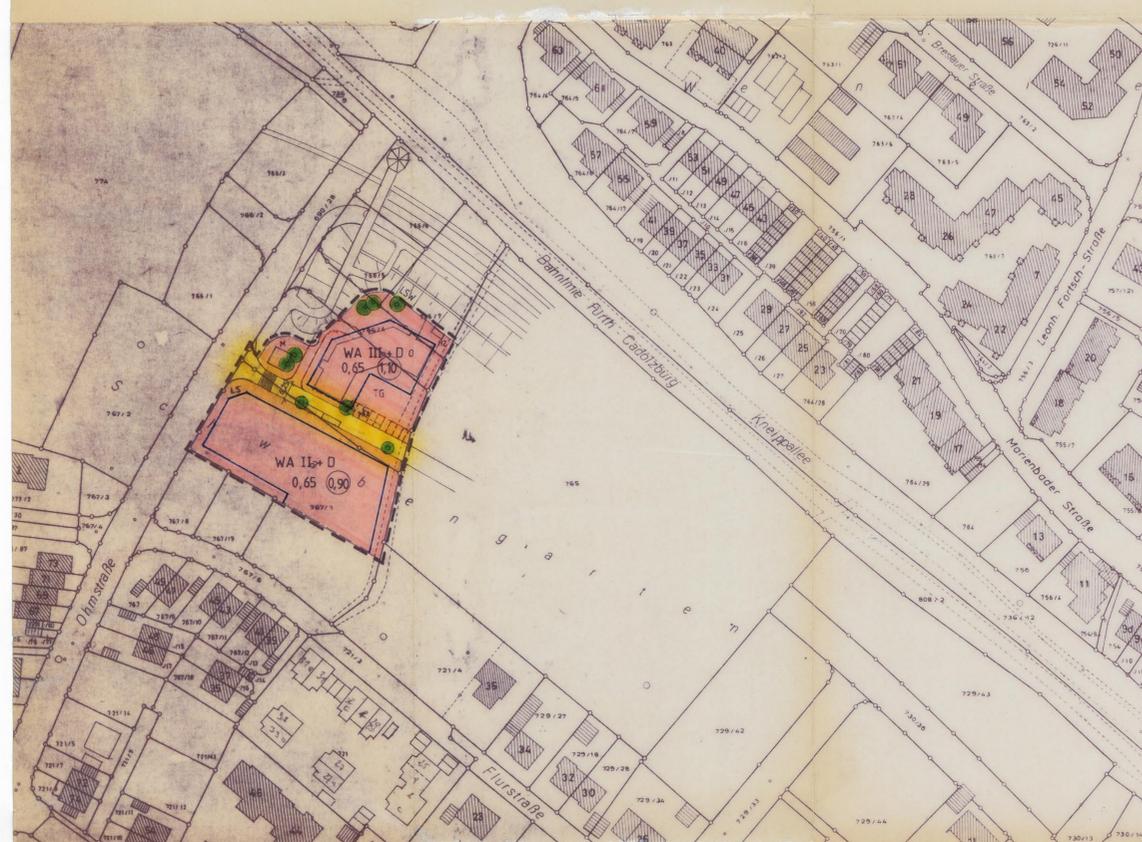
Die Bebauungsplansatzung wurde gem. Art. 25 GO der Rechtsaufsichtsbehörde am  
4.3.94 vorgelegt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 3.0. JAN. 2001 gem. § 12 Satz 1  
BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde am 26. JAN. 2001 ortsbüchlich bekanntgemacht und ist ab  
26. JAN. 2001 rechtsverbindlich.



26. Jan. 2001  
Stadt Zirndorf  
- Stadtbauamt -  
Virgilio Roschlein  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Zirndorf, "An der Ohmstraße"**

**Begründung**

Antragsteller: Stadt Zirndorf Stadtbauamt  
Verfahren: Der Stadtrat hat beschlossen, den Bebauungsplan ent-  
sprechend den Bestimmungen des BauGB-MaßnahmenG  
aufzustellen.  
Von der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB  
wird abgesehen, da der dringende Wohnungsbedarf aufgrund  
der großen Nachfrage bzw. Einschreibeliste für Wohnungs-  
suchende gegeben ist. Die Stadt Zirndorf ist gemäß LEP ein  
Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum  
Nürnberg-Fürth-Erlangen.  
Eigentums-  
verhältnisse: Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.  
Bodenordnung: Das Baugebiet ist, bis auf den Teilbereich des Grund-  
stückes Fl.Nr. 767/1 Gem. Zirndorf bereits verordnet.  
Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen  
festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grund-  
stücke und Grundstücksanteile sind von den Auswirkungen  
des Bebauungsplanes betroffen.  
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan  
entwickelt.  
Städtebauliche  
Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln  
die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwen-  
digen Einzelheiten. Das Bauquartier gehört nach § 4 BauNVO  
zum allgemeinen Wohngebiet.  
Die Wohnbauten sollen in max. 3-geschossiger Bauweise und  
ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Die Festsetzung  
der Dacheindeckung mit rotem Material soll das Ortsbild er-  
halten und ergänzen.

Die Festsetzungen der GFZ und GRZ erfolgte gem. § 17 Abs. 1  
und 2 BauNVO. Die Überschreitung der GRZ wird durch den  
erhöhten Stellplatznachweis von 1 : 1,5 Stellplätzen/WE  
hervorgehoben. Als Ausgleich hierzu wurde die Begrünung der  
Garagen gefordert. Desweiteren wurde auf die Ausschöpfung der  
zulässigen GFZ von 1,2 verzichtet. Die vorgesehene  
Bebauung entspricht der Forderung nach sparsamem Umgang  
von Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum  
unter Berücksichtigung an die Erfordernisse des gesunden  
Wohnens (§ 1 BauGB).  
Desweiteren ist vorgesehen, einen Teil der Wohnungen im  
Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten. Dies  
schafft die Möglichkeit, Wohnungen auch für einkommens-  
schwache Bevölkerungsstiele zu errichten. Durch den vorge-  
sehenen verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraße  
wird den heutigen Erkenntnissen des Straßenbaus in Wohn-  
gebieten Rechnung getragen.  
Erschließung: Das Bauquartier wird über eine 6,25 m breite verkehrs-  
beruhigte Straße erschlossen.  
Die Erstellung der privaten Stellplätze wird aus ökologischen  
Gründen soweit möglich wasserdrurchlässig gestaltet (BKN-  
Pflaster oder gleichwertiges Material).  
Verkehrsbindung: Das Baugebiet liegt ca. 100 m vom geplanten Bahnhaltepunkt  
Ohmstraße bzw. 140 m von der bereits bestehenden Bushal-  
testelle des ÖVf entfernt. Hierdurch ist eine gute Anbindung an  
die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.  
Immissionen: Das Baugebiet liegt südlich der seit 1991 planfestgestellten  
Siemensstraße sowie der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg. Bei  
Ausbau der Straße ist zum Schutz der Bebauung ca. 4,50 l/W  
vorgesehen. Darüber hinaus erforderliche Schallschutzmaß-  
nahmen sind von der Bauherrschaft auszuführen.  
Emmissionen: Als Primärenergie soll Erdgas verwendet werden.  
Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und  
zur Ortsverschönerung erforderlich.  
Wasserwirtschaft: Der Bayer. Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.1984  
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 Schad-  
stoffbelastungen.

Für die Baugebietsausweisung bedeutet dies, daß Aus-  
gleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich  
werden.  
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 Grundstückszufahren, durchlässig mit  
rasenverfügem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.  
Die Einleitung von gesammeltem Drain- und Niederschlags-  
wasser in den Untergrund stellt einen Benutzungsatbestand  
nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedarf der  
wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG i.V. mit Art. 17  
Abs. 1 BayWG.  
Die ca. 4.300 qm großen Flächen liegen brach. Es hat sich  
teilweise Buschwerk und Gras angesiedelt.  
Durch die Wohngebäude wird etwa eine Fläche von ca. 30 %  
bebaut.  
Die restlichen Flächen werden so gestaltet, daß eine totale  
Versiegelung des Bodens nicht erfolgt.  
Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie  
Grünflächen wird der Verlust der Freiflächen nicht  
vollkommen kompensiert, jedoch in Anbetracht der Schaffung  
von Wohnraum ist dies hinzunehmen. Durch die Begrünung  
der Garagenzufahrt (Rangteller mit Schling- und  
Kletterpflanzen) werden weitere Flächen begrünt und somit  
Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas ergriffen.

Abwägung der Um-  
weltverträglichkeit  
Bodenverbrauch:

- A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - STRASSENFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG
  - STRASSENBEZUGSLINIE
  - BAUGRENZE
  - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
  - ZU PFLANZENDE BAUME
  - TIEFGARAGE
  - STELLPLÄTZE
  - GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
  - DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN
  - AUFFPFLASTERUNG
  - LAERMSCHUTZWALL
  - LAERMSCHUTZ
  - OFFENE BAUWEISE
  - HEIZUNG
- B. Zeichenerklärung fuer Hinweise**
- VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
  - VORG. GRUNDSTUECKSGRENZE
  - BEST. BEBAUUNG
  - VORG. BEBAUUNG
  - FLURSTUECKS-NR
  - MUELLTÖNNEN

<b>STADT ZIRNDORF</b>		<b>STADTBAAUMT</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN ZIRNDORF, OHMSTRASSE</b>			
ZEICHNUNGS-NR.	145 001 a	MKS/STB	
gezeichnet	geändert	Datum	gezeichnet
18		16.12.93	
Zd	Satzung	18.2.94	
			1 : 1000
			der Sachverh.