

Die

### Stadt Zirndorf

beschließt die Änderung des

### Bebauungsplanes "Ohmstraße"

#### - Teilbereich südliche Martin-Loos-Straße -

als

### SATZUNG

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie Art. 91 der BayVO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433).

#### § 1

Die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Ohmstraße" erfolgt für das Gebiet einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 767/1 (südliche Martin-Loos-Straße) der Gemarkung Zirndorf. Hier gilt nun der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### § 2

Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 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. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

#### § 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, dass nur Reihenhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherr-schaft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung, richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

#### § 4

1. Die Wohngebäude sind in zweigeschossiger Bauweise mit Pultdach und einer Dachneigung von 13 - 30 Grad auszuführen.
2. Die Reihenhauszeilen sind durch Versatz zu unterbrechen.

#### § 5

1. Garagen und Carports dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.
2. Die Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen.
3. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

#### § 6

1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten; ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Einfamilienhäuser. Hiervon ausgenommen ist die Einfriedung entlang der Ohmstraße, welche bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden darf.
2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

#### § 7

Die Bepflanzung soll entsprechend der zeichnerischen Darstellung erfolgen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist Ökopflaster bzw. Fugenpflaster zu verwenden. Mit Abschluss des Straßenbaus sind die Begrünungsmaßnahmen auszuführen.

#### § 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 nicht ergibt. Je festgesetztem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### § 9

1. 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.
2. Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### § 10

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe an der Einmündung Ohmstraße / Martin-Loos-Straße bereitzustellen.

#### § 11

Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf,

**STADT ZIRNDORF**

**Gert Kohl**  
Erster Bürgermeister

### PLANVERFAHREN

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **23.07.2001** bis **07.09.2001** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 19.09.2001

**Stadt Zirndorf**

.....  
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **19.09.2001** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 21.09.2001

**Stadt Zirndorf**

.....  
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **05.10.2001** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **09.10.2001** öffentlich ausgelegt.

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

Zirndorf, den 09.10.2001

**Stadt Zirndorf**

.....  
1. Bürgermeister



### Bebauungsplanes "Ohmstraße"

#### - Teilbereich südliche Martin-Loos-Straße -

### BEGRÜNDUNG

#### 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 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 Grundstücksteile 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.

Es sollen Wohnbauten in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung von max. 2 WE pro Wohngebäude soll verhindern, dass der Charakter der Einzelbebauung ver fremdet wird.

#### ERSCHLIEßUNG:

Das Areal wird über einen öffentlichen Weg erschlossen und liegt nahe dem Radwegenetz. Die Entfernung zur nordöstlich gelegenen Staatsstraße ST 2242 beträgt ca. 1150 m, zur südlich gelegenen Kreisstraße FÜ 19 beträgt die Entfernung ca. 750m. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

#### VERKEHRSANBINDUNG:

Das Baugebiet liegt ca. 100 m von einem OVf - Bushaltpunkt, sowie vom Bahnhaltelpunkt "Kneippallee" der Linie Fürth-Cadolzburg entfernt.

#### BEPFLANZUNG:

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

#### 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 Schadstoffbelastungen.

Für die Baugebietsausweisungen bedeutet dies, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden, z.B. die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund.

#### EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN:

Die jetzige Änderung sieht vor, die GRZ von 0,65 auf 0,5 zu reduzieren. Aus diesem Grund wird von einer Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Zirndorf, den

**STADT ZIRNDORF**

**Gert Kohl**  
Erster Bürgermeister



[ ] ÄNDERUNGSBEREICH

BP - OHMSTRASSE  
M 1 : 1000

LEGENDE	
<b>A. FESTSETZUNGEN</b>	
Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO	
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Privat
	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
	Anpflanzen: Bäume
Maß der baulichen Nutzung § 95 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
	Geschosflächenzahl
0,5	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten
PD	Dachform
13°-30°	Dachneigung

B. HINWEISE	
	Best. Grundstücksgrenze
	Gepfl. Grundstücksgrenze
	Best. Bebauung
	Gepfl. Bebauung

## STADT ZIRNDORF

FÜRTHER STR. 8  
90513 ZIRNDORF



TEL.: 0911/9600144  
FAX: 0911/9600192

### BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG OHMSTRASSE TEILBER. SÜDLICHE MARTIN-LOOS-STRASSE

ZEICHNUNGS-NR.:		151 002		MASSTAB:	
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.	1 : 1000
Zdarsky		19.07.01			1 : 500