Stadt Zirndorf

S a t z u n g:

Bebauungsplan "Anwanden - Süd"

---

§ 1

Gemäß den §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i. d. F. vom 08.12.86 (BGBl. I S 2253) i. V. mit der BauNVO vom 23.01.90 (BGBl. I S 132) Art. 91 Abs. 1 und 2 und Art. 91 BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.82 (GVBl. S 419) hat

§ 2

Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als "Allgemeines Wohngebiet" i. S. des § 4 BauNVO i. d. F. vom 26.01.90 festgesetzt.

§ 3

Die vorgesehenen Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO Abs. 1 sind unzulässig.

Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nebengebäude (Garagen) sind an Garagen anzubauen.
Gemäß Anlage der Garagen incl. Grundschnee darf max. 3,00 m die Grenzhöhe 6 m, betragen.

§ 4

Die Bauweise ist entsprechend der Planeinschreibung festgesetzt.

Das genaue Ausmaß ist durch die Gebäudebegrenzungslinien festgelegt.
Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücksteile sind Bestandteil des Bebauungsplanes und unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Der Bebauungsplan wurde aus dem 1986 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Umfang.
Die Baugattiere gehören nach § 4 BauNVO zum allgemeinen Wohngebiet.

Es sollen Wohnhäuser in max. 2-geschossiger Bauweise (E+D) errichtet werden.
Die Festsetzung von max. 2 WE pro Wohngebäude soll verhindern, daß der Charakter der Siedlung verändert wird.
Die Festsetzung des Dachneigung mit rotem Material soll das ländliche Ortsbild erhalten und sichern.

§ 5

1. Abdeckungen jeder Art, wie Wintergärten, Pergolen u. ä. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in das vorhandene Bebauungsbild einfügen und sich diesem unterordnen.

2. Wellblech- und ähnliche beheilmäßig erscheinende Garagen sind unzulässig.

§ 5

1. Bei den Wohngebäuden wird ein Satteldach mit 44 - 50 Grad Dachneigung festgesetzt. Die Garagen können zusätzlich mit Flachdächern ausgeführt werden. Bei Gebäude errichtet werden, wenn die zusammengebauten Wohngaragen in der gleichen Dachneigung erstellt werden. Die Dachneigung der Garagen darf max. 6 Grad Neigung von 0-6 Grad zugelassen.

2. Das Dacheindeckung ist in naturrotes Material auszuführen.

§ 6

1. Nur Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m (Normalhöhe) ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken. Sockel für die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Holzpfosten auszuführen.
Sockel für die Einfriedungen darf nicht Holzschalen, Rabitz, Maschendrahtzaun (grün umantelt) verwendet werden.

2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strauchern oder Hecken ist erwünscht.

3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigkante aus sein.

§ 7

Auf allen Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflanzung von Pflanzen von Bäumen trägt der Bauherr. Die Pflanzung muß spätestens nach Fertigstellung des Rohbaus als angeordnet.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und der Bauweise etwas anderes ergeben. Nebenanlagen, die zulässige Bau- und Nutzungsmaß überschreiten, sind unzulässig.
2 Wohneinheiten zulässig.

§ 9

1. Soweit möglich, ist das Oberflächenwasser auf den Grundstück versickern zu lassen. Überlaufwasser ist im Havarie durch die Fachbehörden.

2. Bei Auftreten von Grundwasser müssen die Keller druckendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation ist verboten.

Auffüllungen (Geländeanschüttungen) von Bereichen der Wohnbaufläche zu den Grünflächen sind nicht zulässig.

§ 10

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird rechtsverbindlich mit dem Tage der Bekanntmachung rechtswirksam.

Zirndorf, den 14.8.91
STADT ZIRNDORF
Virgilio Röschlein
Erster Bürgermeister

§ 11

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist erlaubnispflichtig. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Soweit keine Bedenken bestehen, darf der Kanalanschluß nur gedrosselt gemäß § 7 WHG in Verbindung Art. 34 Abs. 1 BayWG.

Die Anlegung, einer Erweiterung oder Änderung einer Oberflächenwasser soll rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Kreisbaumeisterei angezeigt werden.
Mit der Festsetzung, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen, soll verhindert werden, daß Grundwasser abgesenkt werden muß.
Es wird darauf hingewiesen, daß nach Grundwasser Absenkung entsprechend Bedenken.
Es wird darauf hingewiesen, daß durch Übertragung der Grundwasserverhältnisse Schäden nicht ausgeschlossen werden können.
Die Kellergeschosse sollen wasserdicht ausgeführt werden.

Forstbelange:

Die Beachtung des Waldabstandsgesetzes (Art. 6 BayBO) "Siedlerheit" soll den Bestand des angrenzenden Waldes sichern.

Landschaftsbild:

Das Auffüllungsverbot ist zum Schutz des Landschaftsbildes sowie des Erhalt der vorhandenen Vegetation notwendig.

Zirndorf, den 14.8.91
STADT ZIRNDORF
Virgilio Röschlein
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Anwanden - Süd"

B e g r ü n d u n g

Erschließung:

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Straßenflächen sind teilweise vorhanden sind noch nicht im Eigentum der Stadt.

Versorgungsanbindung:

Das Baugebiet liegt ca. 600 m vom Bahnhaltepunkt Anwanden, der Strecke Nürnberg-Gräfenberg entfernt und ist somit gut an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen.
Die Erschließungsstraße wird an die Kreisstraße FÜ 14 angebunden.

Bepflanzung:

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

Schallschutz:

Die Stadt Zirndorf beabsichtigt zum Schutz der Wohnbebauung einen Schallschutzwall mit entsprechender Bepflanzung, entlang der Kreisstraße FÜ 14, zu errichten.

Wasserwirtschaft:

Das Baugebiete Landrau hat mit Bescheid vom 05.04.84 Regierungsnummer zum Ansatz zur Änderung der Verfassung des Flächennutzungsplanes Nürnberg-Fürth-Zirndorf-Oberasbach-Stein erforderlich. Hierfür ist die Zustimmung der Grundwasserstand der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinleitungen.

Für die Baugebietsentwässerungen bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.

Ausgleichsmaßnahmen können sein:

- Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund
- Sammlung des in Bauerdrainagen abgeleiteten Wassers und Niederschleitung in Vorfluter, wobei eine Rückhaltung vom Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahrten durchlässig mit rasenverfugten Pflastern, Rasengittersteinen o. ä.

A Zeichenerklärung für Festsetzungen

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZEN
- ZUFAHRTEN UND ZUFAHRTEN
- GARAGEN
- SPIELPLÄTZE
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE STRAUCHER
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- DACHFORM UND DACHNEIGUNGSBEREICH
- DACHEINDECKUNG MIT TONZIEGELN
- KNIESTOCK MAX. 25 cm vOKRD bis FUSSPFETTE
- EG FFB 35 cm über OK F STRASSE
- SICHT-SCHUTZ-DREIECK
- ELEKTRISCHE VERSORGUNGSANLAGEN-ELEKTRIZITÄT
- ANPFLANZUNG UNTERSICH NUTZUNG
- STELLPLÄTZE
- LÄRMSCHUTZWALL SIEHE SCHNITT

B Zeichenerklärung für Hinweise

- VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKS-NR.
- RECYCLING-CONTAINER
- ERDMULDE F ÜBERFL. WASSER

LAGEPLAN M 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN
ANWANDEN - SÜD

BEZEICHNUNG					MASSSTAB
					1:
ZUST.ÄNDERUNG:	DAT.	ZEICH. GEFERTIGT	DATUM	GEPRÜFT	DATUM	BLATT-NR.
1.	GRUNDSTGRANZE			PLANNUMMER		LFD.NR.
				102 - 002		C
				STADT ZIRNDORF		STADTBAUAMT

1. Änderung
2. Änderung

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 7.11.91 AZ 512-031/89 JUSING
Keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im Rahmen der Vorentwürfe
Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
vom ...4.9.89... bis ...4.10.89... im Rathaus Zirndorf,
Zimmer 39... öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 14.8.91... Stadt Zirndorf

...
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB von ...5.11.90... bis ...5.11.90... im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39... öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den ...14.8.91... Stadt Zirndorf

...
1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom ...19.3.91...
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den ...14.8.91... Stadt Zirndorf

...
1. Bürgermeister

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am ...23.4.93... ortsüblich bekanntgemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am ...26.4.93...
gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist durch Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

...
1. Bürgermeister

1991/5

Zirndorf
Anwanden Süd
1. und 2. Änderung