Satzung

Stadt Zirndorf

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

Für das Grundstück Fl.-Nr. 559/20 der Gemarkung Zirndorf an der Frauenschlägerstraße gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

- 1. 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 sind unzulässig.
- 3. Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nebengebäude (Geräteräume) sind an die Garagen anzubauen. Die Gesamtlänge der Garagen incl. Geräteräume darf max. nur 8,00 m, die Gesamtbreite 6,00 m betragen. Die Nutzfläche von 50 qm darf nicht überschritten werden.
- 4. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen nur Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise, wobei sich das zweite Vollgeschoß im Dach befindet, zulässig sind. Ein Mehrfamilienhaus in dreigeschossiger Bauweise, bei dem sich das dritte Vollgeschoß im Dach befindet, ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls zulässig.

2. Im Bebauungsfall sind die erforderlichen Garagen und Stellplätze durch die Bauherrschaft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei der Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

2. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

1. Bei den Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit bis zu 45 Grad zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Für die Wohnhäuser sind Kniestöcke zulässig. Für Holzpfettenkonstruktionen gilt das Kniestockrohmaß - 65 cm - von Oberkante Rohdekke bis Oberkante Pfette. Die Festlegung der Kniestockhöhe gilt für die Hauptumfassung der Gebäude. Bei Rücksprüngen kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/2 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen.

- 2. Die Dacheindeckung ist mit roten / rotbraunen Dachziegeln oder Betondachstein auszuführen.
- 3. Das Dach im Gehwegbereich darf um 50 cm über die Baugrenzen hinausragen.
- 4. Dacherker sind als Einzelaufbauten zulässig. Bei Errichtung mehrerer Erker darf die Gesamtlänge von max. 2/3 der Firstlänge nicht überschritten werden. In der zweiten Dachebene sind keine Erker zulässig. Die Eindeckung ist im gleichen Material wie das Dach auszuführen.
- 5. Als Fenster sind stehende Formate zu wählen.

für Mülltonnen

- 6. Die Garagen sind mit Satteldachkonstruktion lückenlos zwischen den Häusern bzw. lückenlos an die Häuser angrenzend (gemäß zeichnerischer Festsetzung), mit einer Traufhöhe von min. 2,5 m über Oberkante der Terrasse zu errichten. Anstelle von Garagen, sind auch Carports mit geschlossenen Wänden zugelassen. Die Festsetzungen für die Errichtung der Garagen gelten ebenfalls für die Car-
- 7. Ausnahmsweise können die Garagen mit begrüntem Flachdach (extensiv) erstellt werden. Anstelle der Garagen können auch Carports mit begrüntem Flachdach (extensiv) errichtet werden.

544/120

1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten; ebenfalls für

- die Zäune zwischen den Grundstücken der Einzel- und Doppelhäuser. 2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatten oder ähnlichem Material ist
- 3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte bis zu einer GRZ = 0,5 und einer GFZ = 0,8, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- 1. Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bereit zu halten. Der Überlauf darf in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 2. Das Anschneiden des Grundwassers ist zu vermeiden. Sollte dies aus bautechnischen Gründen erforderlich sein, sind umgehend die Fachbehörden (z.B. Wasserwirtschaftsamt, Gesundheitsamt, Landratsamt Fürth) einzuschalten. Sofern erforderlich, ist das Grundwasser zu reinigen.
- 3. Bei Aushubarbeiten ist besonders auf verdächtige Materialien zu achten. Bei Auffälligkeiten (Färbung, Geruch oder ähnlichem) ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg einzuschalten.

Rothenburger Straße

Am nächstgelegenen Immissionsort (TA Lärm, z. B. Wohn-/ Kinderzimmer) ist zu gewährleisten, daß die Immissionsgrenzwerte für ein WA nach § 4 BauNVO von tags 55 dBA und nachts 40 dBA eingehalten werden. Dies kann durch Anordnung der Aufenthaltsräume bzw. durch den Einbau von Schallschutzfenster erfolgen. Das

Gutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 17 Juni 1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe sowie Sperrmüll, auf den dafür vorgesehenen Flächen, bereitzustellen.

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

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Pflanzliste

Bäume H 3 x verpflanzt

Corylus colurna Baumhasei Crataegus x prunifolia Sorbus-Sorter Eberesche Acer platanoides "Crimson King" Spitzahorn Pyrus calleryana "Chanticleer" Birne Acer platanoides Spitzahorn Tilia cordorta Winterlinde Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche Carpinus betulus "Fastigiata" Säulenhainbuche

Mindestpflanzgröße StU 14-16

Crataegus monogyna

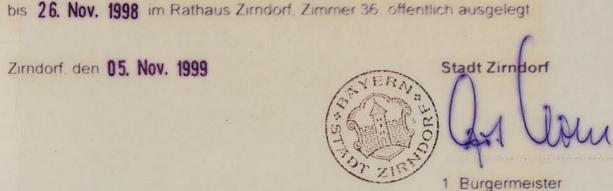
Pflaumenblättriger Weißdorn Quercus robur "Fastigiata" Pyramideneiche

Rotdorn

Planverfahren

Der Bebauungsplan - Anderungsentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Burgerbeteiligung mit Begrundung gemaß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26. Okt. 1998

Zirndorf, den 05. Nov. 1999



Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30. Juni 1999 bis 30. Juli 1999 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36. öffentlich ausgelegt.

Zirndorf. den 05. Nov. 1999



Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 04. Okt. 1999 bis 15. Okt. 1999 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 05. Nov. 1999



Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20. Okt. 1999 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 05, Nov. 1999



Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 05. Nov. 1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 10 Abs 3 Satz 2 BauGB

ab dem 10, Nov. 1999 öffentlich ausgelegt

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

Zirndorf den 05. Nov. 1999



Bebauungsplanänderung "Frauenschlägerstraße" BEGRÜNDUNG

Antragsteller:

Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im Allgemeines großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Das Biberttal 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

Eigentumsverhältnisse:

Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.

Bodenordnung:

Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, noch nicht vermessen. Bei Grundstücksteilungen ist zu beachten, dass entsprechende

Grunddienstbarkeiten (Abstandsflächen etc.) einzutragen sind.

Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücksteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.

Durch die Änderung des ehemaligen Bebauungsplanes "Badstraße" erfolgt eine Aufteilung des Geltungsbereiches. Als ein Teilbereich ergibt sich nun der Bebauungsplan "Frauenschlägerstraße".

Städtebauliche Konzeption:

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Die Bauquartiere gehören nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen

Bauweise, wobei sich das zweite Vollgeschoß im Dach befindet errichtet werden. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in dreigeschossiger Bauweise, bei dem Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem / rotbraunem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen.

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,5 festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund des Grundstückszuschnittes und ist städtebaulich vertretbar.

zur Ortsverschönerung erforderlich.

Verkehrs-

anbindung:

Bepflanzung:

Erschließung:

Das Baugebiet liegt ca. 250 m von dem OVF - Bushaltepunkt

Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen

Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt.

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.

Ausgleichsmaßnahmen können sein:

- Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen um es für die Gartenbewässerung bereit zu halten

Bis zum Erlaß einer Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung nach Art. 33 Abs. 2 BayWG ist die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gemäß § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig, da es sich um eine Benutzung nach Art. 2, 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG handelt. Der Antrag ist beim SG 412 im Landratsamt Fürth zu stellen.

Altlasten:

Bei weitergehenden Untersuchungen wurden im Grundwasser LHKW, Schwermetalle, festgestellt. Die Ursachen der Schadstoffbelastungen werden derzeit vom bzw. im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes untersucht. Eine Kontaminierung von den Baugrundstücken aus, ist nach den bisherigen Erkenntnissen auszuschließen. Aus diesen Gründen sollte auch

Sollte bei den Aushubmaßnahmen Grundwasser freigelegt

werden, so ist dieses auf das bereits untersuchte

pflanzen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe Wasser-

Schadstoffspektrum zu analysieren und ggf. reinigen zu lassen. Die Grundstücke wurden bisher als Lagerplatz genutzt. Als Auswirkungen: Ausgleich für die Versiegelung der Flächen sind Bäume zu

das Grundwasser nicht angeschnitten werden

Lärmschutz:

Im Zuge der Stärkung und Förderung des ÖPNV ist geplant, die ehemalige Bahntrasse für die Zwecke des öffentlichen Personenverkehrs (Schienenfahrzeuge / Busse) zu verwenden. Der Lärmschutz kann noch nicht geprüft werden. Zu gegebener Zeit wäre dies Aufgabe des Vorhabensträgers (Landkreis Fürth). Vom naheliegenden Freibad können in den Sommermonaten Immissionen einwirken. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten erstellt, welches Bestandteil des

Bebauungsplanes ist.





LAGEPLAN M 1: 15 000

ALLGEMEINES WOHNGEBIET STRASSENFLAECHEN PRIVAT / OEFFENTL. GEWIDMET - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE --- BAUGRENZE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES Ga FLAECHEN FUER GARAGEN + STELLPL. UND AUSFAHRTEN GRUNDFLAECHENZAHL (0, 8) GESCHOSSFLAECHENZAHL ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE NUR EINZEL- UND DOPPELHAEUSER ZULAESSIG MF Flächen für Müllentsorgung B. Zeichenerklaerung fuer Hinweise --- VORH GRUNDSTUECKSGRENZE --- VORG GRUNDSTUECKSGRENZE BEST. BEBAUUNG VORG BEBAUUNG

A. Zeichenerklaerung fuer Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN ZIRNDORF, FRAUENSCHLAEGER STRASSE 155 001 c MASSTAB ZEICHNUNGS-NR.: Datum geprueft Abterlung