

A. ZEICHENÄRKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



ALLGEMEINES WOHNGBIET



GRUNFLÄCHEN / PRIVAT



STRASSENFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



NUR ENZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

II + D

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

D

DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZUNG VON STRÄUCHER

AF

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG - SIEHE PARAGRAF 5, NR.7

MR

ZU ERHALTENDE MAUERN MAX. 2,00m HOCH

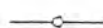
B. ZEICHENÄRKLÄRUNG FÜR HINWEISE



VORG. BEBAUUNG



VORH. BEBAUUNG



VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORG. GRUNDSTÜCKSGRENZE

299/7

FLURSTÜCKS-NUMMER

LS

LÄRMSCHUTZREGELUNG - SIEHE BEGRÜNDUNG



FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN

STADT ZIRNDORF



STADTBAUAMT

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
ZIRNDORF, HEIMGARTENSTRASSE

ZEICHNUNGS-NR.: 150 002 c				MASSTAB	
				1 : 500	
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abteilung	
		31.01.00			
				der Bauherr	

Die

Stadt Zirndorf

beschließt die Änderung des

Bebauungsplanes „Heimgartenstraße“

als

Satzung

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 (BGBl. I 2. 127) sowie Art. 91 der BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433).

§ 1

Der Bebauungsplan „Heimgartenstraße“ der Stadt Zirndorf wird in seinem zeichnerischen Teil insoweit neu gestaltet, dass bei dem Grundstück an der Ecke Heimgartenstraße / Donauschwabenweg sowie bei dem am Wendehammer liegenden Grundstück, die Zulässigkeit von Einzel- sowie Doppelhäuser gegeben ist.

Zirndorf, 07. APR. 2000

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Begründung

Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich um die Möglichkeit zu schaffen, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zu errichten. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Änderung möglich, da sich somit die Gestaltungsfreiheit erhöht.

Alle anderen Festsetzungen bleiben beibehalten. Die Änderungen sind städtebaulich wünschenswert.

Zirndorf, 07. APR. 2000

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Planverfahren

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB vom 07. FEB. 2000 bis 07. MRZ. 2000 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 07. APR. 2000



Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22. MRZ. 2000 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 07. APR. 2000



Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 07. APR. 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 12. APR. 2000 öffentlich ausgelegt.

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

Zirndorf, den 07. APR. 2000



Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Zirndorf, Heimgartenstraße“

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). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
- 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 max. 2-geschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden. Aufgrund der Hanglage wird in Teilbereichen das Untergeschoß zum Vollgeschoß.
Die Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen.
Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Erker und Fenster sollen zu einer ausgewogenen Architektur beitragen.
Die Festsetzung der Abstandsfläche erfolgt aus städtebaulichen und ortsplanerischen Gründen.
- Erschließung: Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind noch nicht alle im Eigentum der Stadt.
- Verkehrs-anbindung: Das Baugebiet liegt ca. 250 m von dem VGN-Bushaltepunkt und zum Radwegenetz ca. 200 m 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.

Das Grundstück liegt in der weiteren Wasserschutzzone der Stadtwerke Fürth.

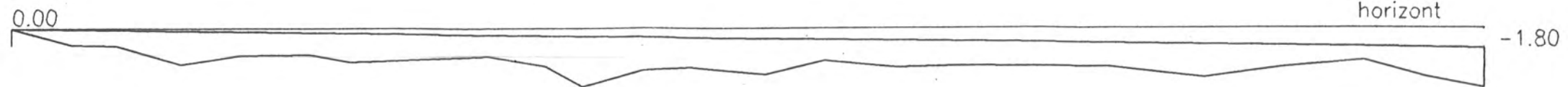
Zur Sicherung der Trinkwasserressourcen ist das Dachflächenwasser zur Gartenbewässerung zu sammeln und zu verwenden.

Altlasten: Die Grundstücke wurde gewerblich genutzt. Aus diesem Grunde wurden vom Institut für Grundwasser- und Bodenschutz Lippert und Schmolke GmbH Boden- und Bodenluftuntersuchungen im März 1997 durchgeführt. Die Analysen der Bodenproben erbrachten keine Verunreinigungen des Bodens durch Schwermetalle bzw. KW (Gesamtkohlenwasserstoffe). Auch in der Bodenluft konnten keine Kontaminationen nachgewiesen werden. In keiner der entnommenen Proben wurde der Grenzwert des Bay. Altlasten-Leitfadens für weitere Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen überschritten.

Lärmschutz: Am 02.04.1997 wurde vom Ingenieurbüro Sorge eine Schallmessung mit dem Ergebnis durchgeführt, daß durch den Betrieb einer kleinen Schreinerei (Fuggerstraße) die Grenzwerte am nächsten Meßpunkt minimal überschritten werden.
Dementsprechend gilt für das nun unbeplante Grundstück FI Nr. 299/12 folgender Hinweis:

„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/Balkone bzw. durch den Einbau von Schallschutzfenstern erfolgen. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft im Baufall zu führen.“

Die gewerbliche Nutzung auf FI.Nr. 299/12, Gem. Zirndorf, wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben, so daß diese bei der Gebietsbeurteilung nicht herangezogen wird.



LÄNGSSCHNITT | - |



M 1:500

□ □ ÄNDERUNGSBEREICH

