Die

Stadt Zirndorf

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 folgende WoBauErlG i. d. F. vom 17.05.90 BGBl. I S 926, ferner der BauNVO vom 23.01.90 (BGBl. I S 132) Art. 7 Abs. 1 und 2 und Art. 91 BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.82 (GVBl. S 420) den

Bebauungsplan Zirndorf, Hermann-Löns-Straße

§ 1

Für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 310 der Gemarkung Zirndorf, östlich der Anton-Emmerling-Straße/Hans-Sachs-Straße, westlich der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg sowie nördlich der Veit-Stoß-Straße 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 23.01.90 festgesetzt.

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 sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen.

§ 4

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

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

§ 5

1. Bei den Wohngebäuden wird ein Satteldach mit 40-44 Grad Dachneigung festgesetzt. Der Kniestock darf max. 50 cm betragen.

   Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach zu errichten.

2. Die Dachneigung ist in naturrotem Material auszuführen.

3. Im Bereich der Grundstücke, die im Bebebauungsplan mit "AF" gekennzeichnet sind, wird von den nach Art. 6 der BayBO erforderlichen Abstandsflächen insoweit Ausnahme erteilt, daß der Abstand der gegenüberliegenden Wohngebäude mind. 9 m beträgt.

§ 6

1. Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten, ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Wohnhäuser. Für alle Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzstaketen verwendet werden. Einfriedungen zwischen den privaten Flächen dürfen ausnahmsweise mit Maschendrahtzaun (grünummandelt) 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 Gehsteigoberbzw. Fahnbahnkante aus sein.

§ 7

Auf jedem Baugrundstuck sind standortgerechte Laubbaume entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Die Verpflichtungen 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

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO Höchstwerte für d. GRZ 0,68 u. für d. GFZ 0,9, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt,

§ 9

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

§ 10

Die östlichen Giebelwände der beiden Gebaude im unmittelbaren Bundesbahnbereich sind vorsorglich in KS 12 (Schalldämmwert 52 dB) auszuführen. In dieser Wand sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

§ 11

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, ..11.92

STADT ZIRNDORF

Virgilio Röschlein
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Zirndorf, Hermann-Löns-Straße

Begründung

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt.

Verfahren: Der Stadtrat hat beschlossen, den Bebauungsplan, entsprechend den Bestimmungen des WoBauErlG aufzustellen.
Von der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da der dringende Wohnungsbedarf auf Grund der großen Nachfrage bzw. Einschreibeliste für Wohnungssuchende gegeben ist. Die Stadt Zirndorf ist gemäß LEB ein Siedlungsschwerpunkt.

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 Grundstücksanteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.
Der Bebaungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten.
Das Bauquartier gehört nach § 4 BauNVO zum allgemeinen Wohngebiet.
Die Wohnbauten sollen in max. 2-geschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden. Die Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen.
Die Festsetzung der GFZ und GRZ erfolgte gem. § 17 Abs. 1 u. 2 BauNVO. Die Überschreitung der GRZ wird durch den erhöhten Stellplatznachweis von 1 : 1,5 Stellplätzen WE hervorgerufen. 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 sparsamen Umgang von Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung an die Erfordernisse des gesunden Wohnens (s. § 1 BauGB). Ebenso wird durch den vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau der Hermann-Löns-Straße sowie der Anlegung von öffentlichen Stellplätzen sowohl dem ruhenden als auch dem fließenden Verkehr nach heutigen Erkenntnissen Rechnung getragen. Bei Abwagung aller relevanten Punkte (Umwelt-Versiegelung der Flächen-Schaffung von Wohnraum und gesunde Wohnverhältnisse, ruhender und fließender Verkehr) ist die Überschreitung der GRZ um durchschnittlich 8,5 % nicht nur aus städtebaulichen Gründen (verdichtete Bebauung) gerechtfertigt, sondern auch erforderlich.
Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt im Bereich der Terrassen. Die Höhenlage ergibt sich aus dem Freiflächenplan.

Abstandsflächen: In Teilbereichen wurden die Abstandsflächen reduziert. Dies war erforderlich, da Garagen in die Kellergeschosse integriert wurden und die Wandhöhen aufgrund der Abgrabungen gegenüber dem festgesetzten Gelände ein größeres Maß aufweisen. Zwischen den Wohngebäuden wurde jedoch ein Mindestabstand von 9 m festgelegt. Durch diese Festsetzung sowie die Gebäudestellung wird den Anforderungen an ein gesundes Wohnen Rechnung getragen.

Die Abstandsflächenreduzierung für das Gebäude im nordwestlichen Bereich des Grundstückes war erforderlich, um den Bestand der Eiche zu sichern. Die Auffüllung des Geländes ergibt sich aus den örtlichen Verhältnissen. Insbesondere tritt bei den Anbindungsstellen im Bereich der bereits vorhandenen nördlichen Hermann-Löns-Straße ein Höhenunterschied von ca. 1,70 m auf, der ausgeglichen werden muß.

Erschließung: Die Hermann-Löns-Straße wird als verkehrsberuhigte Straße im Geltungsbereich des BP ausgebaut. Die Anton-Emmerling-Straße soll nur noch als fußläufige Verbindung bzw. als Notweg für Rettungsfahrzeuge hergestellt werden. Die innere Erschließung des Baugebietes sowie die Erstellung der privaten Stellplätze wird aus ökologischen Gründen soweit möglich wasserdurchlässig gestaltet (BKN-Pflaster oder gleichwertiges Material).

Verkehrsanbingung: Das Baugebiet liegt ca. 400 m von der Haltestelle des OVF Fürth, ca. 700 m von der VAG Nürnberg sowie ca. 800 m vom Bahnhof Zirndorf entfernt. Hierdurch ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

Immissionen: Das Bauquartier liegt teilweise unmittelbar an der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg. Aufgrund des Fahrzeuverkehrs ist nicht mit Immissionen zu rechnen. Vorsorglich wurden jedoch bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt.

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 05.04.84 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 Baugebietsausweisung bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen 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 Gebaude,
- Stellplätze und Grundstückszufahrten, durchlässig mit rasenverfugtem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä..

Die Einleitung von gesammelten Drän- und Niederschlagswasser in den Untergrund stellt einen Benutzungstatbestand nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG i.V. mit Art. 17 Abs. 1 BayWG.

Abwägung der Umweltverträglichkeit
Bodenverbrauch: Das ca. 1 ha große Grundstück wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Wohngebäude selbst werden nur ca. 30 der Grundstücksfläche überbaut. Die restlichen Flächen werden so gestaltet, daß eine totale Versiegelung des Bodens nicht erfolgt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchgeführt. Von der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ...25.5.92..... bis ...25.6.92..... im Rathaus Zirndorf, Zimmer ...39..... öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den ...8.9.92..... Stadt Zirndorf

Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs.2 Bau GB i.v.m. § 2 Abs. 3 Wo Bau Erl G vom 14.9.92 bis 28.9.92 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39 öffentlich ausgelegt.
Zirndorf, den 26.10.92 Stadt Zirndorf

(Siegel)

1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.10.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den ...3.11.1992..... Stadt Zirndorf

(Siegel)

1. Bürgermeister

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen wird bei Zugrundelegung der jetzt intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der ökologische Wert nicht wesentlich beeinträchtigt.
Insbesondere wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Eintrag an Düngemitteln auf fast Null reduziert. Durch die Gestaltung der Garagenwände mit Rankgittern (Bepflanzung mit Schling- und Kletterpflanzen wie Wein, Efeu, Knöterich etc.) werden weitere Flächen begrünt und somit Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas ergriffen.

Zirndorf, den 3.11.1992
Abt. IV Ru/my72

STADT ZIRNDORF

Virgilio Röschlein
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 26.11.92 AZ 512-010/92 - Kp/Ob keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

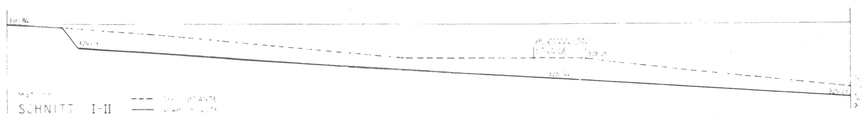
Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am ..11.12.1992.... ortsüblich bekanntgemacht.

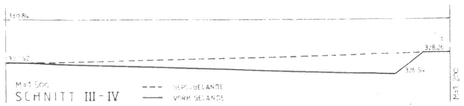
Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 14.12.1992 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

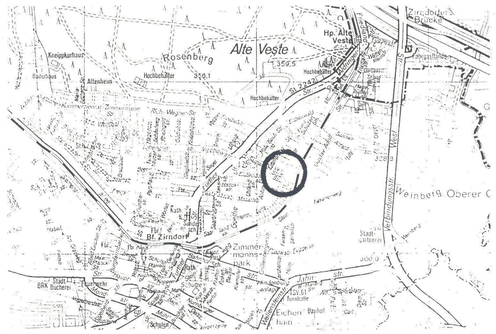
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 14.12.1992

1. Bürgermeister







B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEST. BEBAUUNG
- VORGESCHL. BEBAUUNG
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG - UNTERIRDISCH

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- D DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN
- 0,65 GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,9) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG/PRIV.
- GA GARAGEN
- ST STELLPLÄTZE
- TG TIEFGARAGE
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- MB MÜLLTONNENSTANDPLATZ
- DN DACHNEIGUNG 40°–44°
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- FS FAHRRADSTÄNDER
- KINDERSPIELPLATZ
- AF ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG SIEHE SATZUNG
- GRÜNFLÄCHE / ÖFF.
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- SPIELSTRASSE/ÖFF. VERKEHRSFL.
- TH = 6,00m ÜBER GEPL. GEL. (TERRASSENOBERK. SIEHE FREIFLÄCHENPLAN)

FREIFLÄCHENPLAN WIRD BESTANDTEIL DES BP

BEBAUUNGSPLAN - ZIRNDORF
HERMANN - LÖNS - STRASSE

BEZEICHNUNG	MASSTAB
	1 : 500

ZUST.	ÄNDERUNG	DAT.	ZEICH.	GEFERTIGT	DATUM	GEPRÜFT	DATUM	BLATTGRÖSSE
a	VERSCH.	8.9.92	Z					

PLANNUMMER	INDEX
143 - 001	
STADT ZIRNDORF	STADTBAUAMT