



**Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. Planeintrag 1,2

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag 0,4

III (U+E+I) Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. Planeintrag hier z.B. 3 Vollgeschosse (Untergeschoss; Erdgeschoss, Obergeschoss)

WH<sub>max</sub> 7,00m Maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag hier z.B. 7,00m

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Straßenverkehrsflächen

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen

o Erhaltung von Bäumen. (Bäume nicht eingemessen, lagemäßig aus Lubild entnommen)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen und deren Zufahrten im Erdgeschoss

M Mülltonnenstandort

NG Nebenräume für die Sport- und Bewegungseinrichtung im Untergeschoss

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und maximal zulässigen Wandhöhen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD/ DN 0-7° Flachdach/ flachgeneigtes Dach Dachneigung 0-7 Grad.

**HINWEISE**

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

zum Abbruch vorgesehene Bestandsgebäude

beabsichtigte Gebäudeanordnung

Bemaßung, hier: 10,0m

bestehende Grundstücksrandeingrünung

Die **STADT ZIRNDORF** beschließt aufgrund der §§ 1,2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (GVBl S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl S. 466) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 22.12.2009 (GVBl S. 630) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl S. 400) den

**Bebauungsplan "KiTa Am Achterplätzchen"**  
als **SATZUNG**

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB-

**§ 1 - Geltungsbereich**

Für den im Lageplan festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur.-Nr. 759/4 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 759/3 und 825/2 der Gemarkung Zirndorf.

**§ 2 - Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie sämtliche Betriebe und Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO.

**§ 3 - Maß der baulichen Nutzung**

1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GFZ, GRZ, die jeweils maximal zulässige Wand-/ bzw. Attikahöhe sowie der Anzahl der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse, soweit sich im Einzelfall aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Geschossezahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2. Die Wand- bzw. Attikahöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Bezugspunkt ist die Fertigdecke der Straße "Am Achterplätzchen", gemessen in Gebäudemitte. Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Aufbauten der Gebäudetechnik (z.B. Aufzugsschächte) sind bis zu einer Höhe von 3,00m auf einer Fläche von zusammengerechnet max. 9 qm zulässig.

**§ 4 - Bauweise**

1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO.

2. Für den durch Baugrenzen festgesetzten Garagen-, Nebengebäudestandort ist ein Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.

**§ 5 - Dachgestaltung**

1. Im Geltungsbereich sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 7 Grad zulässig.

2. Auf den Dächern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.

**§ 6 - Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen**

1. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Wohn- und Eigenheimbau richtet sich nach der "Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohn- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung)" der Stadt Zirndorf vom 23.9.1991; sonst nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

2. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Für den festgesetzten Garagen- und Nebengebäudestandort ist die Grenzbaugrenze zulässig.

3. Die Oberflächenbeläge der Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu gestalten (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge).

4. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Dachflächen nicht zulässig.

5. Vor Garagen ist grundsätzlich ein Sichtraum von 3m zur Straße freizuhalten. Eine Ausnahme hiervon (Verkürzung des Sichtraumes) ist beim Landratsamt Fürth - Bauamt zu beantragen.

6. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen in Form von Spiel- und Klettergeräten für die Sport- und Bewegungseinrichtungen zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Abstandsflächen gem. BayBO erforderlich sein können.

**§ 7 - Erhalt und Anpflanzen von Bäumen**

1. An den im Planenteil festgesetzten Standorten sind die bestehenden Bäume auf Dauer zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume zu treffen.

2. An den im Planenteil festgesetzten Standorten sind Laubbäume laut Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt 3x verpflanzt mit Drahtballen, Mindestpflanzgröße Stammumfang (STU) 14-16cm.

**Pflanzenauswahlliste:**  
Acer platanoides 'columnare' (Säulenspitzahorn)  
Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)  
Acer platanoides 'Crimson King' (Spitzahorn)  
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)

**§ 8 - Eingriffsbilanzierung/ Umweltverträglichkeit**

1. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Überplanung führt damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht.

2. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht gegeben.

**§ 9 - Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung sowie das artenschutzrechtliche Kurzgutachten des Fachgutachters Anuva Umweltplanung, Nürnberg vom 12.06.2012.

**§ 10 - Rechtskraft**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Zirndorf, den 17.10.2012 **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan „KiTa Am Achterplätzchen“**  
**PLANVERFAHREN (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **26.10.2011** gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am **02.12.2011** ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorräum der Bauverwaltung und Zimmer 119, Fürther Str.4 in 90513 Zirndorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung im Zeitraum vom **12.12.2011** bis **23.12.2011** gegeben.

Zirndorf, den 17.10.2012 **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom **02.07.2012** bis **02.08.2012** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **22.06.2012**. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 17.10.2012 **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **26.09.2012** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **19.10.2012** ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **24.10.2012** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 17.10.2012 **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

**STADT ZIRNDORF**

**BEBAUUNGSPLAN "KiTa AM ACHTERPLÄTZCHEN"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE MIT DEN FLURNUMMERN 759/4 und 759/3 (TF); 825/2 (TF) alle Gemarkung Zirndorf. (TF=Teilfläche).

**ÜBERSICHT**

STADT ZIRNDORF FÜRTH STR. 4 90513 ZIRNDORF

ENTWORFEN: PROJEKT 4 wi  
GEZEICHNET: PROJEKT 4 wi

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungsvermerke:  
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 500
- FASSUNG 10.10.2012
- BEARBEITER wi
- PROJEKT-Nr. 12558

Projekt 4 Altersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82