

**STADT ZIRNDORF**

beschließt aufgrund der §§ 1,2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. GVBl. 1998, S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) die

**Bebauungsplanänderung „Lind 1“**

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

als

**SATZUNG**

**§ 1 – Änderungserläuterung**  
Der Bebauungsplan Lind in seiner ursprünglichen Form wird wie folgt überarbeitet:  
1. Der Bereich nördlich der Birkenstraße wird ersatzlos aufgehoben.  
2. Der Geltungsbereich südlich der Birkenstraße wird überarbeitet.  
Für dieses Gebiet gilt der von der Bauverwaltung ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

**§ 2 – Art der baulichen Nutzung**  
Der Änderungsbereich bleibt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

**§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**  
1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt (§ 17 BauNVO).  
2. Die Bebauung ist grundsätzlich maximal zweigeschossig auszuführen, wobei das zweite Vollgeschoss bei den Häusern mit Satteldach als Dachgeschoss auszuführen ist. Eine Ausnahme hiervon bilden die Wohngebäude der Fl.-Nrn. 627/0, 627/13 und 627/24 Gemarkung Leichendorf. Hier sind zwei Vollgeschosse, sowie ein weiteres Vollgeschoss im Dach zulässig.  
3. Pro Wohngebäude sind grundsätzlich maximal zwei Wohneinheiten zulässig, mit Ausnahme der Wohngebäude der Fl.-Nrn. 627/0, 627/13 und 627/24 Gemarkung Leichendorf.

**§ 4 – Bauweise**  
Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig sind.

**§ 5 – Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen**  
1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauerschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung, richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.  
2. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierbei gelten die gesetzlichen Vorschriften (insbesondere die Bayerische Bauordnung).

**§ 6 – Eingriffsbilanzierung / Umweltverträglichkeit**  
1. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die 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 nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht gegeben.

**§ 7 – Regelungen zur Verkehrssicherheit**  
1. Innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone (15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn) sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nrn. 627 und 627/24 für die der vorhandene Baubestand gilt.  
2. Die dargestellten Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

**§ 8 – Bestandteile des Bebauungsplans**  
Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung.

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

Zirndorf, den 22.02.2008  
**STADT ZIRNDORF**  
  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

- Legende**
- Allgemeines Wohngebiet
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschossflächenzahl
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - II Zahl der Vollgeschosse ( das zweite Vollgeschoss muss sich im Dach befinden )
  - II + D Zahl der Vollgeschosse ( im Dach ist ein drittes Vollgeschoss zulässig )
  - 30 - 40° Dachneigung
  - o offene Bauweise
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Ortsdurchfahrtslinien ( ODE und ODV )
  - Sichtdreieck nach RAS-K
  - Bauverbotszone
  - Bestehende Bebauung
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - Flurstücks-Nr.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Bereiche die ersatzlos aufgehoben werden

**Bebauungsplanänderung „Lind 1“**

**PLANVERFAHREN**  
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **08.03.2006** gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan bzw. eine Änderung der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Hierzu erfolgte ein erneuter Beschluss des Stadtrates am **24.01.2007**.

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am **13.04.2007** ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorräum der Nichttechnischen 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 **16.04.2007 bis 20.04.2007** gegeben.

Zirndorf, den 22.02.2008  
**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 **23.07.2007 bis 24.08.2007** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **13.07.2007**. 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.

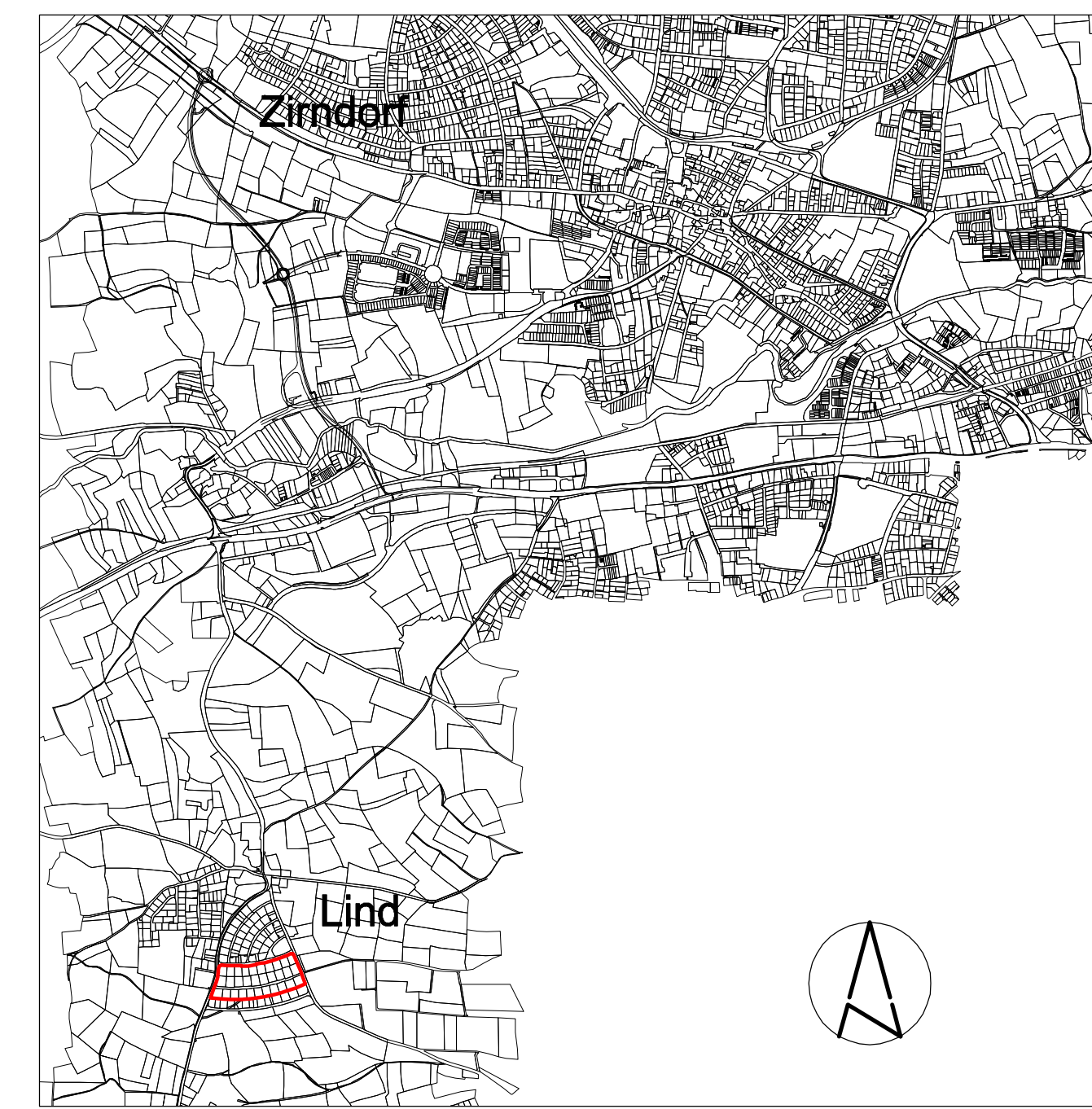
Zirndorf, den 22.02.2008  
**STADT ZIRNDORF**  
  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom **06.12.2007 bis 20.12.2007** statt. Von der verkürzten Auslegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **30.11.2007**. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Die Behörden wurden entsprechend beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 22.02.2008  
**STADT ZIRNDORF**  
  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **30.01.2008** die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB am **22.02.2008** ortsüblich bekannt gemacht und wird mit ihren Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **25.02.2008** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 22.02.2008  
**STADT ZIRNDORF**  
  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



**STADT ZIRNDORF**  
**STADTBAUAMT**

FÜRTHNER STR. 4  
90513 ZIRNDORF

TEL.: 0911/9600144  
FAX : 0911/9600192

Änderung des Bebauungsplanes "Lind 1"

ZEICHNUNGS-NR. : 112 003		MASSTAB : 1 : 1000	
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft
Zidarsky		21.08.2007	IV
Zidarsky	Versch.	23.11.2007	IV
Zidarsky		31.01.2008	IV