

Die beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Schreiberäcker Bauabschnitt I“ 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 04.06.1997 (GVBl. S. 433).

§ 1
Für das Gebiet östlich der verlängerten Schreiberäckerstraße 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 25.01.1990 festgesetzt.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO (Gerätehäuser) über 6 qm sind unzulässig.
2. Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Gesamtlänge der Garage incl. Geräteraum darf max. nur 8,00 m betragen.
Die Stellplätze sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzuordnen und dürfen nicht eingezäunt werden. Der Belag und Unterbau ist wasserdurchlässig zu erstellen.

§ 3
Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß nur Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrn nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.



Bebauungsplanänderung „Schreiberäcker Bauabschnitt I“

BEGRÜNDUNG

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Der Bebauungsplan wurde aus dem 1988 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Der Stadtrat faßte den Beschluß, den Bebauungsplan „Schreiberäcker“ hinsichtlich seines Geltungsbereiches so zu ändern, dass der östliche Teil in Rechtskraft gesetzt werden kann und der westliche Teil (Fl. Nr. 520 der Gemarkung Brommberg) aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.
Für diesen Bereich werden neue städtebauliche Überlegungen hinsichtlich der Gestaltung und Aufteilung der Grundstücke vorbereitet.

Eigentumsverhältnisse: Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.

Bodenordnung: Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, bereits teilweise 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 Einzeleinheiten.
Die Bauquartiere gehören nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet.
Es sollen Wohnbauten in max. 2-geschöbiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung von max. 2 WE pro Einzelgebäude soll verhindern, daß der Charakter der Einzelbebauung verfehlt wird. Desweiteren soll dadurch gewährleistet werden, daß unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Gebietes (Familieneigenheim) nicht erfolgen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Die Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem Material soll das lapidare Ortsbild erhalten und ergänzen.

§ 4
1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freizeite u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
2. Weiblich- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebengebäude sind unzulässig.

§ 5
1. Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 35 - 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Ein Krüppelwalmdach wird als Ausnahme zugelassen.
2. Dachrker sind als Einzelaufbauten, entsprechend dem Gestaltungsvorschlag, nur als Satteldach zulässig. Das Außenmaß darf max. 1,50 m Länge betragen. Bei Errichtung mehrerer Erker darf die Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge nicht überschritten werden. Die Eindeckung ist im gleichen Material wie das Dach auszuführen.
3. Im Bereich der Grundstücke, die im Bebauungsplan mit „AF“ gekennzeichnet sind, wird von den nach Art. 6 der BayBO erforderlichen Abstandsflächen insoweit Ausnahme erteilt, daß die Abstandsfläche von einer Tiefe von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist.
4. Die Oberkante fertiger Fußböden EG wird auf max. 0,30 m über dem Straßenniveau oder dem von der Stadt Zirndorf (Bauamt) festgelegten Gelände festgesetzt. Für Gebäude, deren Erschließungsstraße aufgrund der Hanglage tiefer liegt, wird die Oberkante Fußböden EG auf max. 1,2 m über dem Straßenniveau oder dem von der Stadt Zirndorf (Bauamt) festgelegten Gelände festgesetzt.
5. Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen.
6. Die Dacheindeckung ist mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen (Biber / Pflanzen etc.) auszuführen.
7. Anstelle der Garagen können auch ausnahmsweise Carports mit begrüntem Flachdach errichtet werden.

§ 6
1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten, ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Einfamilienhäuser. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Holzstaketen auszuführen. Für alle weiteren Einfriedungen darf, außer Holzstaketen, nur Maschendrahtzaun (grün ummantelt) verwendet werden.
2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.

Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Erker sollen zu einer ausgewogenen Architektur beitragen.

Erschließung: Die Erschließung für den Bauabschnitt I ist durch Vertrag gesichert.

Verkehrs-anbindung: Das Baugebiet liegt ca. 1.000 m von dem Bahnhofpunkt der Linie Fürth-Cadolzburg entfernt. Das Baugebiet liegt am östlichen Rand der bestehenden Bebauung von Weiherhof-Süd.

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.
Für die Baugebietsausweisungen 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 Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahrten durchlässig mit rasenverfügbarem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.
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.

Spiel- und Bolzplatz: Die Errichtung des Spiel- und Bolzplatzes ist entsprechend dem Gestaltungsvorschlag vorgesehen. Dies bedeutet, daß der Spielplatz zwischen Wohnbebauung und Ballsportfläche liegt. Desweiteren wird ein ca. 1,5 m hoher Erdwall errichtet. Für die Errichtung des Spiel- und Bolzplatzes sind die üblichen

Zeiten wie bei allen anderen Zirndorfer Einrichtungen aus (Sommermonate bis 20.00 Uhr, Wintermonate bis 18.00 Uhr).

Auswirkungen: Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen sind Bäume und Hecken zu pflanzen. Desweiteren sind die Garagen mit begrüntem Flachdächern zu versehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe Wasserwirtschaft.
Die ca. 32.000 qm Bruttofläche der Bauabschnitte I und II teilt sich wie folgt auf:
ca. 4.300 qm öffentliche Verkehrsfläche
ca. 1.500 qm öffentliche Grünfläche
ca. 4.500 qm private Grünfläche
ca. 7.400 qm bebauete Flächen mit Wohnhäusern, Garagen und Freizeitanlagen
ca. 3.250 qm Spiel- und Bolzplatz und Grünfläche
ca. 11.050 qm Hausgärten

3. im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung 1,00 m von der Gensteigoberkante aus sein.

§ 7
1. 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.
2. Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Eingrünung mit heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen.

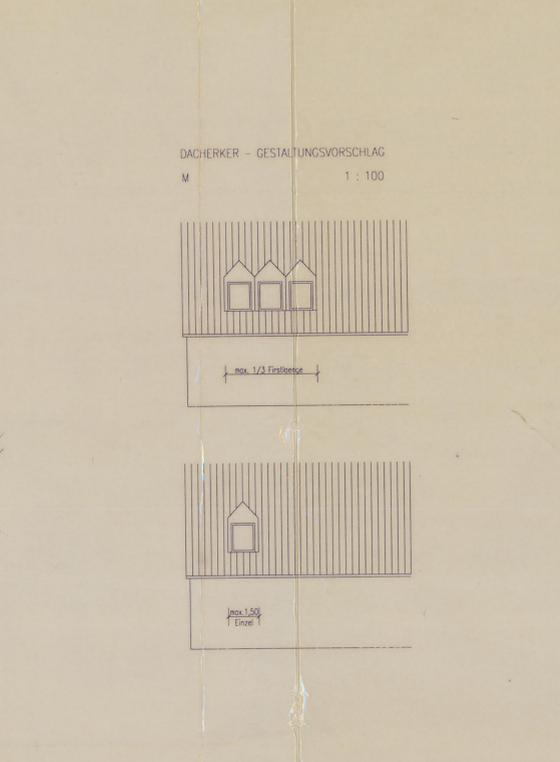
§ 8
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Je festgesetztem Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 9
1. Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Drainwassers bzw. des Grundwassers nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes auf Kosten des Bauherrn zu treffen.
2. Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf darf in die Kanalisation eingeleitet werden.

§ 10
Am Tag der Müllabfuhr und Wertstoffsammlung sind die entsprechenden Behältnisse an der nächstgelegenen Straße ordnungsgemäß zur Abholung bereitzustellen.

§ 11
Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 08. Okt. 1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



Pflanzliste

Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestgröße Höhe 60 - 100 cm

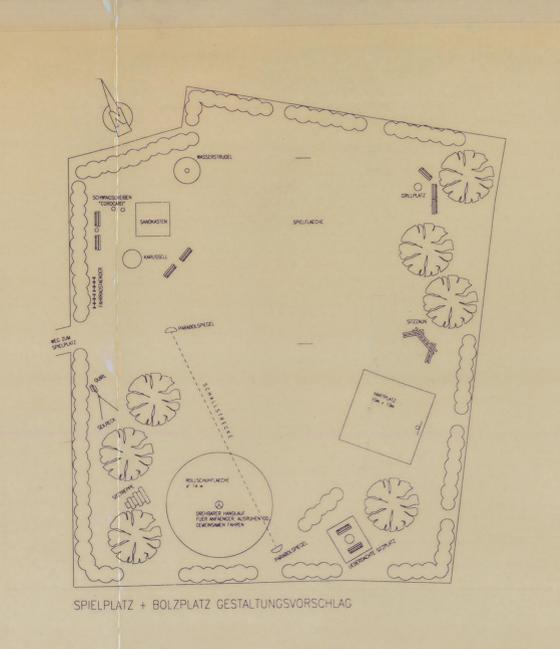
Amelanchier lamarckii
Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Forsythia intermedia
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus coronarius
Pyracantha coccinea „Badwischenhahn“
Rosa rugosa „Rotousta“
Viburnum Opulus
Corylus avellana
Potentilla fruticosa
Prunus spinosa
Salix purpurea „Nana“
Weigela florida „Purpurea“

Felsenbirne
Tatarischer Hartnagel
Kornelkirsche
Hartnagel
Forsythie
Liguster
Heckenkirsche
Pfeifenstrauch
Fauerdorn
Rose
Schneeball
Hasel
Fünffingerstrauch
Schlehe
Purpurweide (niedrig)
Weigele

Bäume H 3 x verpflanzt, Mindestgröße STU 14-16

Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Acer platanoides „Columnare“
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Tilia cordata „Rancho“
Sorbus intermedia

Rotdorn
Ahorn
Hambuche
Vogelbeere
Wild-/Vogelkirsche
Winterlinde
Mehlbeere



Zeichenerklärung fuer Festsetzungen

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
STRASSENLAGEN
STRASSEN- UND GELTUNGSBEREICHSGRENZE
BAUGRENZE
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
ZU PFLANZENBAUEN
GARAGEN, STELLPLATZEN UND ZUFÄHRTEN
ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG
LAERMSCHUTZWALL
GRUNDLAECHENZAHL
GESCHOSSLAECHENZAHL
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
NUR EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULASSIG
NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AEGEBAUT WERDEN
ABSTANDSLAECHEN SIEHE § 5, NR. 3 BP-SATZUNG
GRUENLAECHEN / OFFENTL. / PRIVAT
SPIEL + BOLZPLATZ
HOEHENFESTLEGUNG SIEHE § 5, NR. 4 BP-SATZUNG
OFFENTL. PARKPLATZE
ZU PFLANZEN, STRAEUCHER
WANDERBEGRENZUNG
Zeichenerklärung fuer Hinweise
VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
VORG. GRUNDSTUECKSGRENZE
BEST. BEBAUUNG
VORG. BEBAUUNG
FLURSTUECKS-NR.
HOEHENL. LINIE

Planverfahren
Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.11.1995 bis 13.12.1995 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36, öffentlich ausgelegt.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.1996 bis 19.03.1996 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36, öffentlich ausgelegt.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.1997 bis 22.01.1998 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36, öffentlich ausgelegt.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.02.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 21.10.1998 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Der Stadtrat hat zuletzt am 21.10.1998 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.
Der Bebauungsplanänderungs - Entwurf wurde erneut mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.1999 bis 19.08.1999 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36, öffentlich ausgelegt.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.09.1999 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 12.10.1999 öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.
Zirndorf, den 08.10.1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

STADT ZIRNDORF
STADTBAAUAMT
BEBAUUNGSPLAN
ZIRNDORF-WEIHERHOF "SCHREIBERAECKER BA I"
ZIRNDORF NR. 116 007 d
M 1:1000
STADTBAAUAMT

Zirndorf
Weiherhof
Schreiberäcker BA I
Jahr: 1999/95