

Die

## 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl S. 677)

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 24.07.2012 (GVBl S. 366) den

### Bebauungsplan „Weiherhofer Hauptstraße 3“

als

### SATZUNG

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

#### § 1 - Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 592/0, 592/3 und 629/3 der Gemarkung Bronnamburg.

#### § 2 - Art der baulichen Nutzung

- Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Je Wohngebäude ist ausschließlich eine Wohneinheit zulässig.

#### § 3 - Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen. Über dem ersten Obergeschoss darf sich kein Aufenthaltsraum befinden.

#### § 4 - Bauweise

- Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Einzelhäuser zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- Terrassen (ohne Überdachung) und Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,00 m überschreiten.

#### § 5 - Dachgestaltung

- Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer, und Satteldächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z.B. Kupfer, Titanzink). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
- Flachdächer sind begrünt auszuführen.
- Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°,

Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1 m begrenzt.

#### § 6 - Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen

- Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der Satzung über den Stellplatzbedarf für Wohn- und Eigenheimbauten (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf in der aktuellen Fassung nachzuweisen (Stellplatznachweis).
- Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gerätehaus) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierbei sind die Vorschriften der BayBO zu beachten.
- Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.
- Es wird empfohlen, die Stellplatzflächen bzw. Zufahrten mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

#### § 7 - Grünordnung / Einfriedung

- Die Höhe der Einfriedung (Zaun/Mauer/Wand) darf max. 1,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt hier das natürliche Gelände.
- Eine Einfriedung der privaten Zufahrt (Fl.Nr. 592/0 der Gemarkung Bronnamburg) ist nicht zulässig. Die Zufahrt zum Planungsbereich von der Weiherhofer Hauptstraße aus ist als Feuerwehrzufahrtszone zu kennzeichnen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### § 8 - Versorgungsleitungen / Grundwasser / Müllentsorgung

- Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
- Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
- Bei Auftreten von Grundwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation ist verboten.
- Eine evtl. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.

#### § 9 - Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung.

#### § 10 - Rechtskraft

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

Zirndorf, den **05.08.2014**

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister**

### Bebauungsplan „Weiherhofer Hauptstraße 3“

#### PLANVERFAHREN

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am **06.12.2011** 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 **22.06.2012** 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, Vorraum 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 **25.06.2012** bis **06.07.2012** gegeben.

Zirndorf, den **05.08.2014**

**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 **21.04.2014** bis **23.05.2014** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **11.04.2014**. 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 **05.08.2014**

**STADT ZIRNDORF**

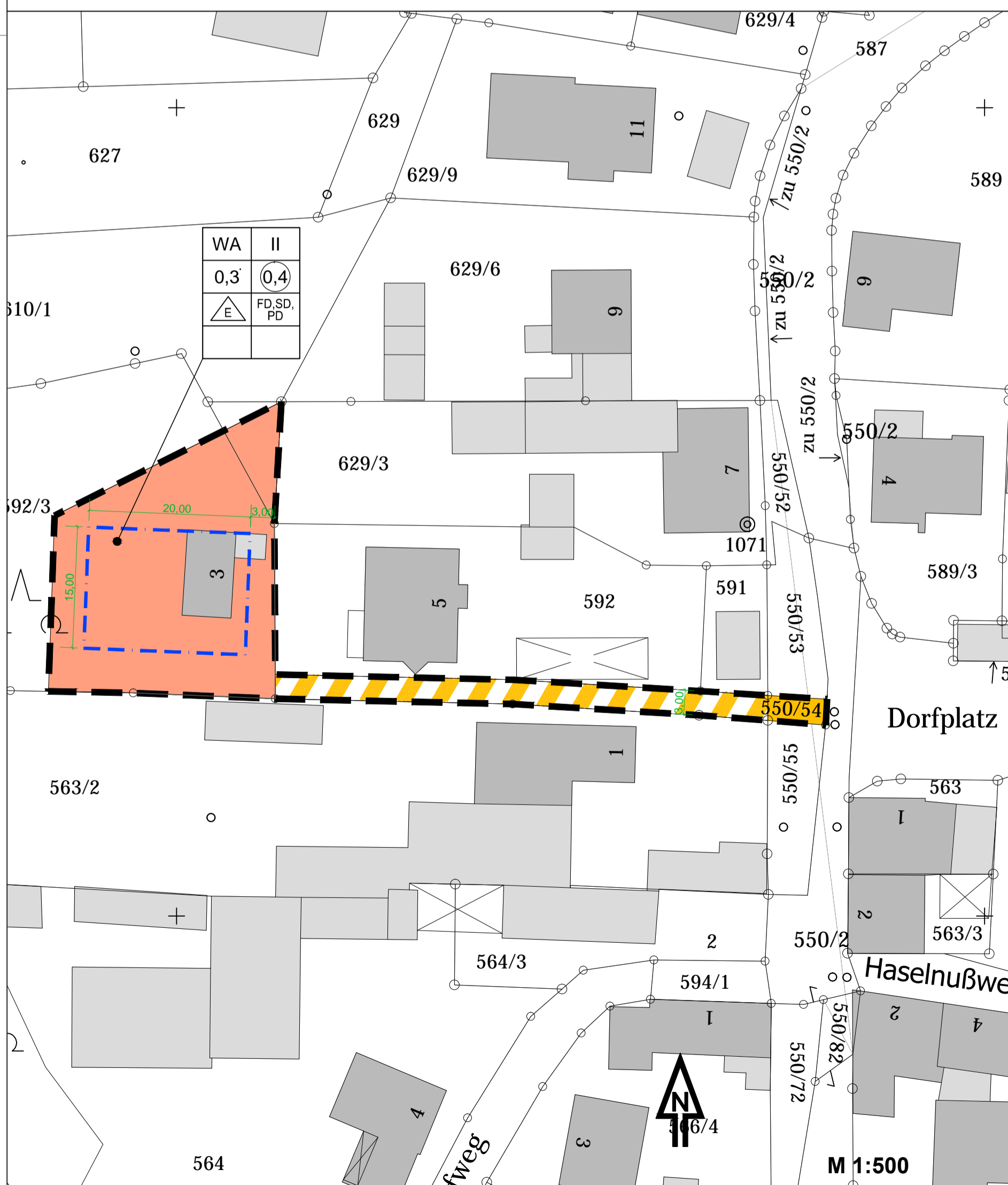
**Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister**

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom **03.07.2014** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **15.08.2014** ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **18.08.2014** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den **05.08.2014**

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister**



#### Festsetzungen durch Planzeichen:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)      FD      Nur Flachdach zulässig  
**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)      SD      Nur Satteldach zulässig  
**II** Vollgeschosse      PD      Nur Pultdach zulässig

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**---** Baugrenze      **△** Nur Einzelhäuser zulässig

##### 4. Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen  
**□** Verkehrsflächen privat

##### 5. Sonstige Planzeichen

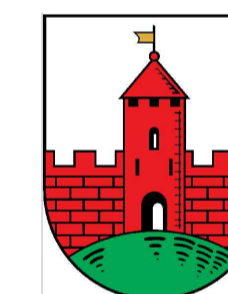
**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone			
Art der Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	△	FD,SD,PD	zulässige Dachform
Abstandsflächenregelung	-		

##### Hinweise

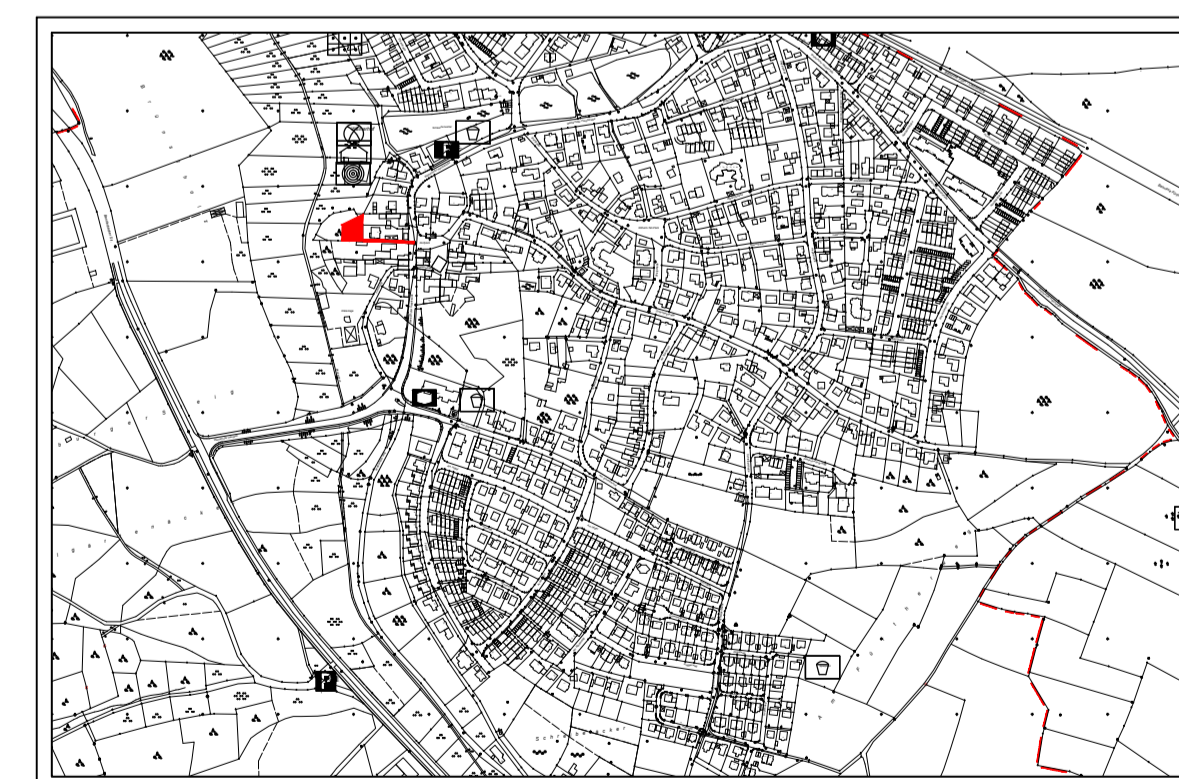
**x** — **o** vorh. Grenze mit Grenzsteinen  
**211/8** Flurnummer      **□** Bestandsbebauung

## Bebauungsplan "Weiherhofer Hauptstraße 3"



# Stadt Zirndorf

## Landkreis Fürth



Lageplan M 1:10.000

Aufgestellt: 05.08.2014