



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAUG)
- Baugrenze
- Mischgebiet - bestehende Anlage
- Sondergebiet - Einkaufszentrum (§ 11 BAUNVO)
- II+SD Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.5 Grundflächenzahl
- 1D Geschossflächenzahl
- ST Fläche für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Strassenbegrenzungslinie
- SD Satteldach mit 45 - 50° Neigung Nutzung als Vollgeschoss zulässig
- FD Flachdach
- G geschlossene Bauweise
- zu erhaltender Baum
- zur Pflanzung vorgesehener Baum
- Ein- und Ausfahrtsbereich Parkflächen und Lieferverkehr
- Einfriedung (Friedhofsmauer) zu erhalten
- Einfriedung
- Müllbehälter
- Trefestation
- Hauptwasserleitung
- Starkstromkanal
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- abzubrechende Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Maße in Metern
- Hausnummer
- eventuell zu pflanzender Baum
- Denkmäler sind zu erhalten Veränderungen sind erlaubnispflichtig
- zulässige Stellplätze
- Fassaden Bild 2 1:100 als Hinweis

Bebauungsplan-Satzung

Für das Gebiet nördlich der Nürnberger Straße, südlich der Schützenstraße und westlich des evangelischen Friedhofs und der westlichen Grenzbebauung an der Karlstraße, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan.

In Ergänzung der im Plan festgesetzten Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.800 m². Hiervon
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. reinen Verkaufsfläche von 3.600 m², davon max. 1.500 m² für Lebensmittel
 - Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, wie: z.B. Sparkasse, Postamt etc., und nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Einrichtungen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.
 - Nicht zulässig sind Spielhallen mit Geldspielautomaten oder Geschicklichkeitsspielen sowie "Sex-Shops".
 - 1.2 Oberhalb des Erdgeschosses sind Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen), für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Büros, Dienstleistungen) und Wohnungen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Vollgeschosse.
 - 3.0 Bauweise
 - Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - gilt die geschlossene Bauweise, gemäss § 22 Abs. 3 BAUNVO.
 - 4.0 Baugestaltung
 - Soweit die Nutzung der Gebäude es erfordert, können in Einzelfällen ausser den festgesetzten Satteldächern auch Flachdächer zugelassen werden.
 - Der Flachdachabschluss an der Ost- und Südseite zum Friedhof muss entsprechend dem Gestaltungsvorschlag Bild 1 ausgebildet werden (ausser Rampenbereich).
 - 5.0 Stellplätze
 - Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - sind mindestens 350 Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig und auf dem Dach des max. 1-geschossigen überbaubaren Flachdachbereiches zulässig.
 - 6.0 Grünordnung
 - 6.1 Erhaltenswerter Baumbestand: Im Sondergebiet sind die besonders festgesetzten Bäume zu erhalten und in geeigneter Weise zu pflegen. Für notwendigerweise zu fällende Bäume muss durch Neuanpflanzung Ersatz geschaffen werden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Es sind Linde, Ahorn oder Eiche (Stu 25/30) zu pflanzen.
 - 7.0 Anschluss an Verkehrsflächen
 - Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe ist von der Schützenstrasse aus vorzunehmen.
 - 8.0 Die Aus- und Einfahrt von der Schützenstrasse an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf das Grundstück wird von 19.00 Uhr bis 7.00 Uhr gesperrt.
 - 9.0 Einfriedung
 - Einfriedungen können als Ausnahme zugelassen werden. Die östlich angrenzende Friedhofsmauer muss erhalten bleiben.
 - Im Bereich der Sichtwinkel darf die Befriedung, Einfriedung etc. nicht höher als 1.00 m von der Gehsteigoberkante sein.
 - 10.0 Abweichende Abstandsflächen
 - Von den nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den Flurnummern 472, 471/2, 471/5, 470/2 und 469/2 wird nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung Befreiung erteilt.

Begründung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Zimmermann-Areal für das Gebiet zwischen der Nürnberger Straße und der Schützenstrasse und dem evangelischen Friedhof sowie der östlichen Grenzbebauung an der Karlstraße.

Allgemeines
Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Leitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die

Grundlagen für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsenehmigung, für die Erschliessung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des Baugesetzbuches geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnöwendigkeiten.

Anlass zur Aufstellung
war das ungenutzte brachliegende Grundstück als Standort für ein Einkaufszentrum, Dienstleistungen und Wohnungen sowie die notwendigen Parkmöglichkeiten neu zu nutzen.

Übereinstimmung mit der Entwicklungsplanung
Die Stadt Zirndorf ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Ihr steht es gemäss L E P A IV 1.10 bzw. B IV 1.4.6. zu, die Bevölkerung über die reine Grundversorgung hinaus auch mit Waren des gehobenen Bedarfs zu versorgen.

Nach den Zielen des Regionalplanes (RP 7. A V 2.6.3.) soll die Versorgungsinfrastruktur verbessert und weiter ausgebaut werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen und den Leitlinien der Entwicklungsplanung. Nachstehend werden folgende für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes massgebende Leitsätze bzw. Abschnitte der Leitsätze benannt:

Arbeiten und Wirtschaft:
Die kommunale Wirtschaftspolitik zielt darauf hin, die Arbeits- und Einkommensverhältnisse sowie die Versorgungssituation in der Stadt allgemein zu verbessern.

Dabei wird angestrebt, die Arbeitsmöglichkeiten, die Arbeitsbedingungen zu verbessern, die Wohnmöglichkeiten und Ausbildungsmöglichkeiten zu vergrössern und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen besonders in den gewachsenen Stadtteilen sicherzustellen bzw. auszuweiten.

Verkehr
Durch die Lage des Einkaufszentrums im Zentrum der Kernstadt zwischen Schützen- und der Nürnberger Strasse als Geschäftsstrasse ist die verkehrliche Anbindung neuherzustellen.

Abwasserbeseitigung
1. Das gesamte Schmutzwasser ist in den Kanal Schützenstrasse, der direkt zum Pumpwerk der Stadt Zirndorf im Bauhof führt, einzuleiten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser (Dach- und Verkehrsflächen) ist in einem Rückhaltebecken auf dem Baugrundstück aufzufangen. Der Abfluss aus diesem Becken darf maximal 15 l/s betragen.
Auf die Notwendigkeit des Baus der Becken RDB V und IX wird hingewiesen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Der seit dem 11.3.1989 wirksame Flächennutzungsplan weist im Bebauungsplanbereich 50-Baufläche aus.

Geländebeschaffenheit
Das Gelände im Planungsbereich ist annähernd eben.

Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation
Lage im Stadtgebiet:
Das Planungsbereich liegt im Kern der Altstadt. Die vorzunehmende Bebauung mit einem Einkaufszentrum und Einrichtungen des Dienstleistungssektors einer kleinen Wohnbebauung fügt sich in die umliegende Bebauung der Altstadt ein.

Flächengrösse
Das Planungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 1,90 ha, davon sind

Sondergebiet-Einkaufszentrum	ca. 0,978 ha
Verkehrsflächen (Fussgängerpassage)	ca. 0,239 ha
Verkehrsflächen (Anlieferung, Parken)	ca. 0,346 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Verkehrsanbindung	ca. 0,337 ha

Der vorhandene Baumbestand an der Schützenstrasse sowie an der Westseite des Grundstückes soll weitgehend erhalten werden. Grünflächen sind nach den Erfordernissen der Planung zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung:
Die Bauflächen im Planungsbereich werden nach den Planungsabsichten als Sondergebiet-Einkaufszentrum, gemäss § 11, Absatz 3 dargestellt.

Hinweis
Die Ausführungen, insbesondere hinsichtlich der maximalen Grösse der Verkehrsflächen und deren Unterliederung werden entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (Schreiben vom 15.3.89 N 800/82.17.2-19/85) festgesetzt.

Die genannten Vorschriften sind massgebend für die Zulässigkeit der Anlagen und Einrichtungen sowie für die Beurteilung der Bauanträge.

Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet Einkaufszentrum ist durch die Geschosszahl und die Bauflächenzahl bestimmt. Es liegt unter den Höchstwerten des § 17, Absatz 8, BAUNVO.

Bauweise:
Die geplanten Bauanlagen im Planungsbereich sollen in der geschlossenen Bauweise, gemäss § 22 Absatz 3 der Bauordnungsverordnung errichtet werden.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen:
Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - sind nur die im Plan festgesetzten Zu- und Abfahrten zulässig.

Zirndorf, den

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan 1. Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäss § 2 a Abs. 2 BBAUG vom .. 7. 7. 86. bis .. 7. 8. 86. im Rathaus Zirndorf, Zimmer .. 38 öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den .. 11. 12. 89. Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom .. 29. 5. 89. bis .. 29. 6. 89. im Rathaus Zirndorf, Zimmer .. 39 öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den .. 11. 12. 89. Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom .. 22. 8. 89. bis .. 22. 9. 89. im Rathaus Zirndorf, Zimmer .. 39 öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den .. 11. 12. 89. Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom .. 9. 10. 89. den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den .. 11. 12. 89. Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom .. 23. 11. 89. keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gemäss Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am .. 8. 12. 89. ortsüblich bekanntgemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom .. 11. 12. 89. gemäss § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Zirndorf, den .. 11. 12. 89. Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER:
ARCHITEKT DIPL.-ING. TILO SEBALD
9500 NÜRNBERG 10, PIRCKHEIMER STR. 46, T.0911/36938

STADT ZIRNDORF
BEBAUUNGSPLAN
ZIMMERMANNAREAL

GEÄNDERT 11.8.89 ERGANZT 9.10.89