



Legende

- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Buchackerstraße" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zur Einbuchung ins Ökokonto der Stadt Zirndorf (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- öffentliche Grünfläche mit zweireihiger freiwachsender Hecke mit standortheimischen Gehölzen und naturnahem Krautsaum
- standortheimischer Baum, Wuchsklasse II
- bestehende Innenbereichsgrenze
- Geltungsbereichsgrenze
- vorgesehene Bebauung mit Grundstücksparzellierung
- Wasserversorgungsleitung
- Wasserversorgungsleitung, Lage unklar
- Signalkabel
- Signalkabel, Lage unklar
- Mittelspannung
- Fernwärmeleitung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) erlässt die Stadt Zirndorf folgende

Einbeziehungssatzung Buchackerstraße

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich Zirndorf für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1: 1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 531/1, Fl.Nr. 531 und 532 der Gemarkung Zirndorf.

§ 2

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3

Es werden folgende städtebauliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
3. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.

§ 4

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

1. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB mit einer Fläche von 1.430 m² werden auf der südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 531/1, Gmkg. Zirndorf (Ausgleichsfläche A1) durchgeführt.

Entwicklungsziele sind:

- a) die Neuanlage und Entwicklung einer Streuobstwiese: Pro angefangene 150 m² ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Auf der Fläche ist eine extensive Wiese anzusäen und zu entwickeln. Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nach dem 1. Juli durchzuführen ist. Das Schnittgut ist abzuräumen und abzufahren. Düngemaßnahmen sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Turnusmäßig alle fünf Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Außer der aufgeführten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind keine anderweitigen Nutzungen auf der Fläche zulässig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 15. April des Jahres, das auf den Eingriff folgt, abzuschließen.
2. Die Ausgleichsfläche A2 mit einer Fläche von ca. 6.240 m² wird in das Ökokonto der Stadt Zirndorf eingestellt. Das Entwicklungsziel ist die Neuanlage und Entwicklung einer Streuobstwiese: Pro angefangene 150 m² ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Auf der Fläche ist eine extensive Wiese anzusäen und zu entwickeln. Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nach dem 1. Juli durchzuführen ist. Das Schnittgut ist abzuräumen und abzufahren. Düngemaßnahmen sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Turnusmäßig alle fünf Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen.
3. Öffentliche Grünfläche entlang östlicher Grundstücksgrenze: Zur Abschirmung der Wohnbaufläche zu den Gewerbeflächen ist eine freiwachsende, zweireihige Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern mit drei Bäumen der Wuchsklasse II zu pflanzen und zu unterhalten.
4. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum der Wuchsklasse I und II mit einem Mindestumfang von 18/20 cm zu pflanzen (Laubbaum oder Obstbaum). Die Pflanzungen müssen spätestens zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind. Folgende Baumarten werden vorgeschlagen: Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Eberesche, kleinkronige Winterlinde, Vogelkirsche.

5. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs wird als Fläche für Gemeinbedarf mit Nutzung für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der Kinderspielplatz ist mit mindestens drei Spielgeräten auszustatten. Die Spielgeräteauswahl ist auf die Altersgruppen I und II (3-12 Jahre) auszurichten. Für die Aufsichtspersonen sind mindestens zwei Sitzbänke aufzustellen und zu unterhalten. Giftpflanzen nach dem Merkblatt "Giftpflanzen" (GUV-SI 8018) des Bayerischen Gemeinde-unfallversicherungsverbands sind nicht zulässig (vgl. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan). Der Kinderspielplatz ist einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens 100 cm und darf maximal 150 cm betragen. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig. Regelmäßig genutzte Zugangstüren sind selbstschließend auszubilden.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zirndorf, den 25.05.2010

STADT ZIRNDORF

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Planverfahren

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Zirndorf vom **27.05.2009** wurde die Einleitung des Bauleitverfahrens gefasst. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom **11.01.2010** bis **12.02.2010** im Rathaus Zirndorf, Bauverwaltung, Zimmer 119, öffentlich ausgelegt (§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am **18.12.2009**. Die Beteiligung der Behörden erfolgte im gleichen Zeitraum (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Zirndorf, den 25.05.2010

STADT ZIRNDORF

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom **06.04.2010** bis **23.04.2010** statt. Von der verkürzten Auslegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **26.03.2010**. 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 25.05.2010

STADT ZIRNDORF

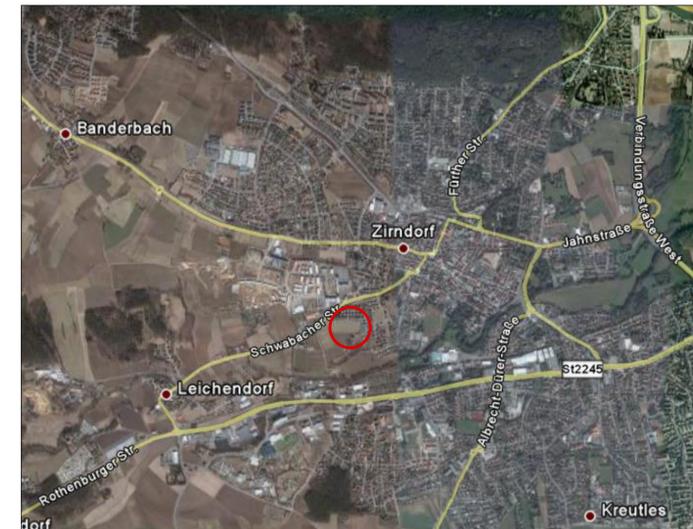
.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom **06.05.2010** gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Einbeziehungssatzung wird in analoger Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB am **28.05.2010** ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung ab dem **07.06.2010** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 25.05.2010

STADT ZIRNDORF

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Übersichtskarte



STADT ZIRNDORF
BAUVERWALTUNG

FÜRTHNER STR. 4 TEL.: 0911/9600144
90513 ZIRNDORF FAX: 0911/9600192

Einbeziehungssatzung für einen Bereich südlich der Buchackerstraße in Zirndorf

ZEICHNUNGS-NR.: 0928.3.3

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Entwurf		19.03.2010		
endgültige Fassung		18.05.2010		

MASSTAB: 1:1000

GRÜNPLANUNG
Roland Eisinger
Landschaftsarchitekt BDLA
90556 Cadolzburg
Rubenstr. 4
Tel.: 09 10 3 - 79 65 40
Fax: 09 10 3 - 79 65 39
E-Mail: info@gruenplanung.de