

Die Stadt Zirndorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Römerstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

§ 1 Geltungsbereich

Die im Planblatt gekennzeichneten Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. 219/1 und 219/2, Gemarkung Weinzierlein, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB. Die Auflagen (siehe Hinweise) der N-ERGIE hinsichtlich der 20-kV-Leitung (Baubeschränkungszone) sind einzuhalten.

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Es ist eine Bebauung mit zwei Einzelhäuser zulässig. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei WE beschränkt.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 festgelegt. Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen mit der Maßgabe, dass sich über dem zweiten Geschoss kein Aufenthaltsraum befinden darf.

§ 4 Grünordnung und Vermeidungsmaßnahmen

Garagen und Carports sind mit extensiv begrüntem Flachdach zu erstellen.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze ohne Überdachung sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

Gartenzäune sind ohne Sockel zu errichten.

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste: Bäume 3 x verpflanzt mDb, Mindestpflanzgröße StJ 14-16

Acer Campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
Acer platanoides „Crimson King“ (Spitzahorn)
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus monogyna (Rotdorn)
Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
Sorbus Thuringiaca „Fastigiata“ (Säuleneberesche)

Als Ortsrandeingrünung ist entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs eine 5 m breite Zone von Bebauung freizuhalten und mit einheimischen Strauch- / Heckenpflanzungen gem. Pflanzliste zu begrünen.

Pflanzliste: Hecke / Sträucher 3xv Höhe 100 – 150 cm

Sträucher:
Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Cornus alba (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Deutzia i.S. (Deutzie)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Laurum anagyroides (Goldregen)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Rubus idaeus (Himbeere)

Spiraea i.S. (Spiersträucher)
Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Taxus baccata (Gewöhnliche Eibe)

Hecken:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare i.S. (Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis – Scheinzypresse, Thuja – Lebensbaum etc.) sind nicht zugelassen.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen und Hecken trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zirndorf, 13.02.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Hinweise

§ Auflagen der N-ERGIE hinsichtlich der 20 kV-Leitung:

Zu geplanten Bauwerken bestehen seitens der N-ERGIE grundsätzlich keine Einwände, wenn diese vollständig außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereiches errichtet werden.
Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse unserer 20 kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes – einschließlich Vordächern, Dachüberständen, Regenrinnen etc. – zu ermitteln.
Für die Richtigkeit der von uns eingetragenen Leitungstrasse übernehmen wir keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.
Für die Errichtung von Gebäuden im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden:
Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Die Bedachung der Gebäude muss der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.
Der Abstand von den äußersten Konturen des Gebäudes bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.
Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.
Ein Bereich von 5,00 m um den 20 kV-Leitungsmast muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.
Im Schutzzonenbereich unserer Leitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen oder Abgrabungen in Mastnähe nur mit unserer Zustimmung erfolgen.
Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist uns dies zwingend mitzuteilen. Die Situation muss dann von uns vor Ort überprüft werden.
Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.
Für die Leitungstrasse besteht außerdem ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungstrasse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m gepflanzt werden.
Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.
Bei Realisierung eines Bauvorhabens sind uns vom Bauträger die Pläne – möglichst schon vor der Baueingabe – zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Dabei sind im Lageplan die geringsten Abstände zur Leitungssache anzugeben.

§ Auflagen der Stadtwerke Zirndorf hinsichtlich der Gasversorgung:

Die Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden. Gegebenenfalls sind diese durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die Kosten hierfür trägt der Verursacher.
Beschädigungen an den Leitungen sind auszuschließen.
Zwischen Fundamenten und den Gasleitungen (auch Gas-Hochdruckleitungen) ist ein lichter Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Zwischen neu zu verlegenden Leitungen und den Gasleitungen ist bei paralleler Verlegung ein Mindestabstand von 1,50 m bzw. ein lichter Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Bei kreuzender Verlegung muss der lichte Mindestabstand 0,50 m betragen.

Bei Änderungen des Höhenniveaus ist auf die Mindestdeckung der vorhandenen Leitungen (Gas-ND 80 cm, Gas-HD 100 cm) zu achten.

Die Lage der zur Versorgung der Gebäude erforderlichen Gasleitungen bzw. Hausanschlüsse richtet sich nach der Bebauung bzw. Nutzung. Hierzu ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Gasrohrnetzes nötig.
Für oben genannte Maßnahmen ist in jedem Fall eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken Zirndorf und/oder der infra fürth gmbh, Abt. TNGW erforderlich, um notwendige Arbeiten an den Gasleitungen rechtzeitig abzustimmen bzw. um durch die infra fürth gmbh eine Einweisung zu erhalten.
Die bauausführende Firma hat sich vor Beginn der Maßnahme über die genaue Lage der Leitungen zu informieren.

§ Auflagen der Stadtwerke Zirndorf hinsichtlich der Strom- und Wasserversorgung:

Eine Versorgung mit Strom, Gas und Wasser kann von der Römerstraße her erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes Gem. Weinzierlein, Fl.-Nr. 219/1 in südöstlicher Richtung verläuft eine 20 kV Mittelspannungs- und Signalkabeltrasse sowie Schutzrohre im Abstand von ca. 1 m. Die Versorgungsstrasse darf nicht mechanisch belastet werden, z.B. starke oberirdische Belastung des Untergrunds durch Aufstellen von Kränen (Setzungs-, Druckzone), überfahren mit schweren Baufahrzeugen, Bohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, einschlagen von Pfählen, Böhlen oder Spundwänden.
Grundsätzlich sind die festgeschriebenen Sicherheitsregeln und Sicherheitsabstände (z.B. nach VDE, DVGW usw.) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Der Mindestabstand beträgt bei parallel verlaufenden Leitungen 0,5 m. Bei Baumpflanzungen ist ein Regelabstand von 3,0 m einzuhalten.

Einbeziehungssatzung „Römerstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

PLANVERFAHREN

Mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Zirndorf vom **14.09.2010** wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gefasst. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom **17.10.2011** bis **17.11.2011** 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 **07.10.2011**. Die Beteiligung der Behörden erfolgte im gleichen Zeitraum (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Zirndorf, 13.02.2012

STADT ZIRNDORF

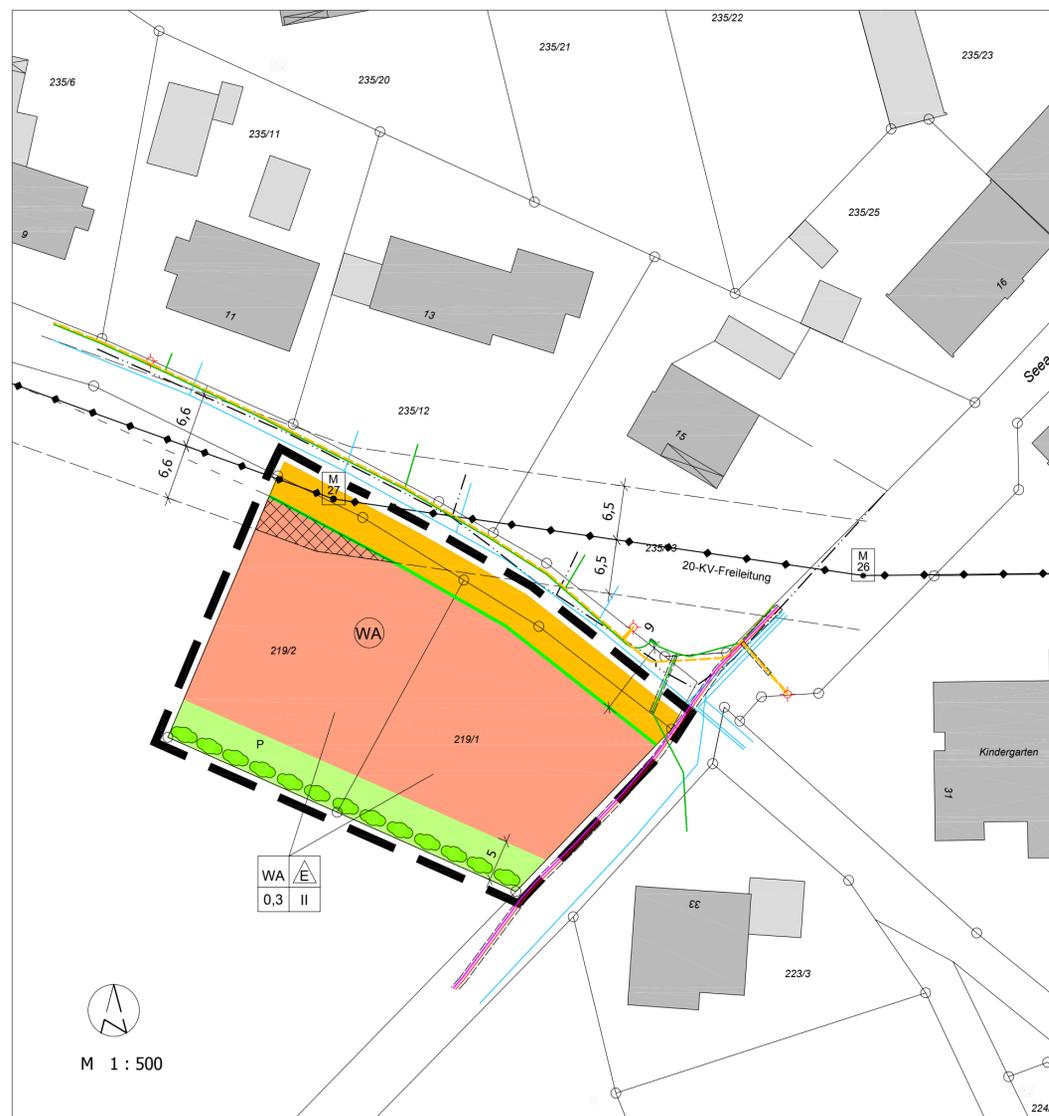
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses des Stadtrates vom **06.12.2011** die Einbeziehungssatzung gemäß § 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 **17.02.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung ab dem **20.02.2012** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Zirndorf, 13.02.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Legende

A. Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- E nur Einzelhäuser zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Grünfläche Privat
- Sträucher anpflanzen
- Baubeschränkungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

B. Hinweise

- Bestehende Bebauung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- 219/1 Flurstücks-Nr.
- 20-KV-Freileitung oberirdisch
- M 26 Strommast
- Gasleitung unterirdisch
- Wasserversorgung unterirdisch
- Niederspannung 400VAC unterirdisch
- Mittelspannung 20kVAC unterirdisch
- Strassenbeleuchtung 400VAC unterirdisch
- Strassenbeleuchtung
- Signalkabel unterirdisch
- Elektro - Schutzrohr



Lageplan M 1 : 15.000

STADT ZIRNDORF				
BAUVERWALTUNG				
Fürther Str. 4 90513 Zirndorf		Tel.: 0911/9600144 Fax :0911/9600192		
Einbeziehungssatzung " Römerstraße " mit integriertem Grünordnungsplan				
Zeichnungs-Nr. :		113 004		Maßstab : 1 : 500 1 : 15.000
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	
Zdarsky		07.02.2012	IV	