

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 Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) 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

Änderung des Bebauungsplanes Nr 11 A „Bereich Fa. Ellerhold“

SATZUNG

-Bebauungsplan 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 und Festsetzungen im Planblatt den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 210/2, 210/3 und 210/4, Gemarkung Leichendorf sowie die Fl.-Nrn. 483/21, 562, 562/37 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 558/8, jeweils Gemarkung Zirndorf.
- § 2 - Art der baulichen Nutzung**
1. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgewiesen.
2. Im Gewerbegebiet sind Handwerksbetriebe, Großhandel, Gewerbedienstleistungsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
3. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) sowie alle weiteren grundsätzlich zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 BauNVO (insbesondere Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) werden ausgeschlossen und sind nicht zulässig.
- § 3 - Maß der baulichen Nutzung**
1. 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.
2. Die Bebauung ist im Gewerbegebiet maximal mit der entsprechend im Planblatt je Baufeld festgelegten Anzahl an Vollgeschossen zulässig.
- § 4 - Bauweise**
1. Die Firsthöhe wird im Baufeld GE01 auf max. 12,00 m begrenzt.
Hinweis: Die Wandhöhe wird Analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dachendeckung gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dachendeckung.
2. Anbauten jeder Art müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
3. Die Baugrenzen im Baufeld GE 01 dürfen mit Gebäudeteilen des geplanten Produktionsgebäudes die im Planblatt dargestellte Anbauverbotszone um max. 1,00 m nach Osten und Westen überschreiten.

- § 5 - Dachgestaltung**
1. Als Dachform werden Flachdächer sowie geneigte und gewölbte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 30° zugelassen.
2. Die Eindeckung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche bzw. parallel zur Dachfläche anzubringen. Aufgeständerte Anlagen bis 30° Neigung sind zulässig.
- § 6 - Stellplätze / Garagen, Carports & Nebenanlagen / Zufahrten**
1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen (Stellplatznachweis).
2. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.
3. Der im Planblatt dargestellte Zufahrtbereich zum Flurstück 210, Gemarkung Leichendorf, von Osten, mit einer Breite von mind. 3,50 m ist jederzeit von Bebauung frei- und zugänglich zu halten. Die Zuwegung zum Flurstück 210, Gem. Leichendorf, erfolgt über die Flurstücke 210/3 und 210/4, jeweils Gem. Leichendorf. Der Zufahrtsweg ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth so auszubauen, dass ein Befahren mit Schwerverkehrsmitteln (>40 to) möglich ist. Die Zuwegung ist im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zu sichern.
4. Die Erschließung der Flurstücke 212 und 213 über die Flur-Nr. 93/2 und 93/30, alle jeweils Gemarkung Leichendorf, über die öffentliche Erschließungsstraße im Planungsgebiet ist jederzeit zu gewährleisten. Der hierzu im Planblatt dargestellte Zufahrtbereich ist dementsprechend gem. den Richtlinien für den Straßenbau ordnungsgemäß an die Erschließungsstraße anzubinden. Ggf. erforderliche Höhenanpassungen sind auf Kosten des Vorhabensträgers in Abstimmung mit der Stadt Zirndorf herzustellen.
- § 7 - Grünordnung**
1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf Wege, Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Nachweis ist ein Freiflächengestaltungssplan im Rahmen des Bauantrages einzureichen.
2. Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gem. dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.
3. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken richten sich nach den Festsetzungen des AGRB.
4. Pflanzungen im Grünstreifen zur St. 2245 dürfen eine max. Höhe von 80 cm über dem Gelände am Rand der Fahrbahndecke besitzen. Seitens der Nutzer ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Pflanzungen keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Staatsstraße entstehen und die maximale Bewuchshöhe nicht überschritten wird.
5. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die Berechnung der Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht gegeben.
- § 8 - Versorgungsleitungen / Entsorgung / Grundwasser**
1. Ver- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.
2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
3. Am Tage der Abholung sind die Behälter 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 Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.
4. Bei Auftreten von Grundwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absehen des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation ist verboten.
5. Eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
6. Eventuell erforderliche Verlegungen bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Lasten des Vorhabensträgers durchzuführen.
- § 9 - Einfriedungen**
1. Die Einfriedungen und Abgrenzungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
2. Stützmauern sind im Böschungsbereich zur Staatsstraße St. 2245 nicht zulässig.
3. Zwischen Boden und Unterkannte Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 20 cm, im Sinne der Durchlässigkeit der Siedlungsgränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) freizuhalten.

- § 10 - Wasserschutz**
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 210/4, Gem. Leichendorf, befinden sich zwei Grundwasserstellen. Die Zugänglichkeit zu beiden Messstellen ist jederzeit (auch im Sanierungsfall) mit einem Durchmesser von 3,00 m um das Zentrum der jeweiligen Messstelle zu gewährleisten. Im Falle einer Überbauung ist die Art der geplanten Überbauung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und genehmigen zu lassen. Alternativ besteht im Überbauungsfall die Möglichkeit auf Kosten des Antragstellers eine Verlegung der Messstellen in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.
- § 11 - Brandschutz**
1. Im Geltungsbereich sind die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. DIN 14099 sicherzustellen und im gesonderten Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Löschwasserressource und ggf. Löschwasserrückhaltung ist zu gewährleisten.
2. An der Rothenburger Straße ist eine zusätzliche Rettungszufahrt in Abstimmung mit den Fachbehörden und der Feuerwehr Zirndorf herzustellen und zu sichern. Die Rettungszufahrt von der Rothenburger Straße ist mittels Schranke oder reversiblen Pollern gegen eine unberechtigte Nutzung zu beschränken.
3. Die Rettungszufahrten und Rettungswege auf den Freiflächen sind jederzeit freizuhalten. Eine Errichtung von Stellplätzen und/oder Lagerflächen in diesem Bereich ist unzulässig.
- § 12 - Werbeanlagen**
1. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in den Bauverbotszonen an Kreis- und Staatsstraßen unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzulegen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Im Bereich der Baubeschränkungszone sind die Anlagen den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorzulegen. Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen.
2. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.
3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.
- § 13 - Bestandteile des Bebauungsplans**
Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung.
- § 14 - Rechtskraft**
Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- Zirndorf, den 12.04.2013
STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Legende

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zwei Vollgeschosse
FH max. zulässige Firsthöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
offentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Rettungszufahrt (Bedarfsfall)
Zufahrtbereich, Dauerhaft freizuhalten

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdische Leitung

9. Grünflächen
private Grünfläche
vorh. Baum; Fällung zugelassen

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
Bauverbotszone Staatsstraße 20,00 m
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Hinweise
Bestehende Bebauung (Haupt-/Nebengebäude)
Geplante Bebauung
Vorhandene Grundstücksgrenze
Flurstücks-Nr.
Höhenschichtlinien
Grundwasser messstelle
Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans
Gemarkungsgrenze
Feuerwehrtzufahrt mit Anrampung

Nutzungsschablone
GE Art der baulichen Nutzung
max. zul. Grundflächenzahl 0,8
max. zul. Geschossflächenzahl 1,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
max. zul. Firsthöhe 12,0m

Änderung des Bebauungsplanes Nr 11 A „Bereich Fa. Ellerhold“

PLANVERFAHREN
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses des Stadtrates 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 **01.09.2012** 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 **03.09.2012** bis **14.09.2012** gegeben.

Zirndorf, den **12.04.2013** **STADT ZIRNDORF**

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom **07.01.2013** bis **08.02.2013** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **20.12.2012**. 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.

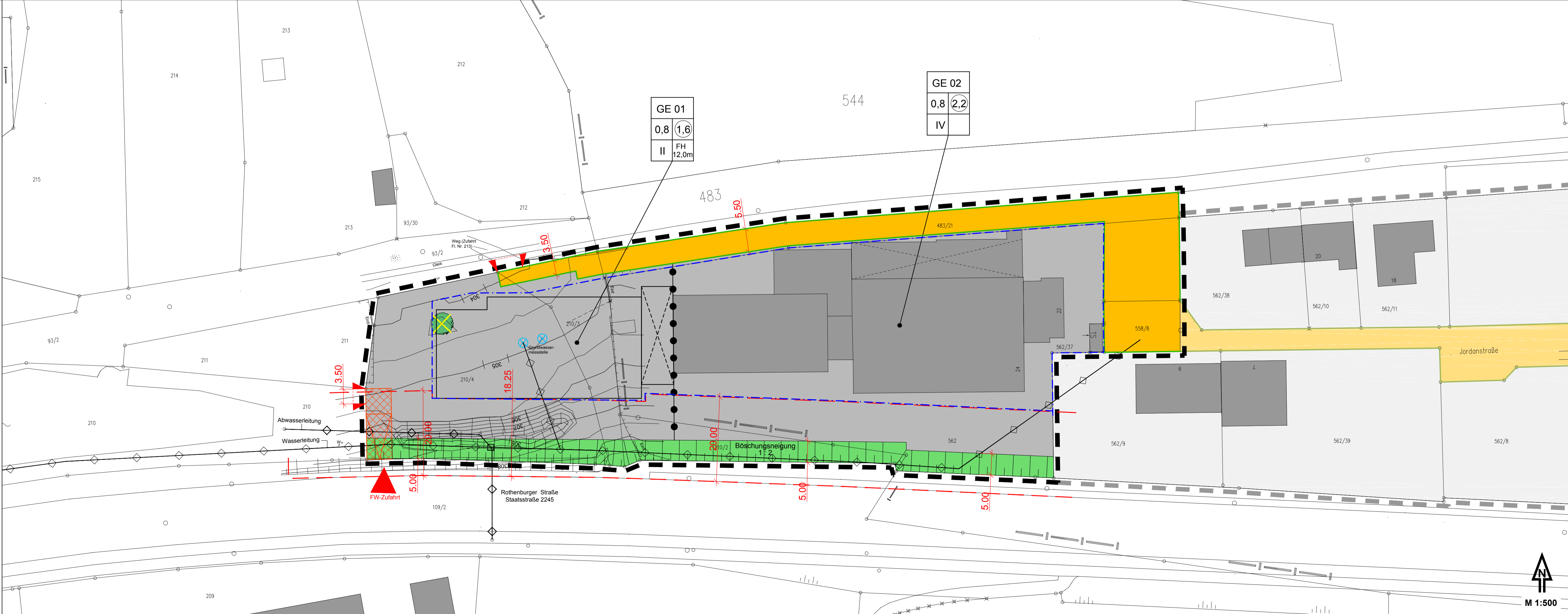
Zirndorf, den **12.04.2013** **STADT ZIRNDORF**

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom **10.04.2013** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **26.04.2013** ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **06.05.2013** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den **12.04.2013** **STADT ZIRNDORF**

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A "Bereich Fa. Ellerhold"

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth

Lageplan M 1 : 25.000

Aufgestellt: 22.08.2012
zuletzt geändert: 20.12.2012, 12.04.2013

INGENIEURBÜRO CHRISTOFOR UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Stallgarter Straße 37, 90674 Rodlitz
Tel. 09127 - 95 96 0, Fax 09127 - 95 96 95
info@christofor.de

Beratender Ingenieur und Stadtplaner Erwin Christofor