



PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2000 bis 15.05.2000 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 12.01.2001

Stadt Zirndorf
[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2000 bis 13.12.2000 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 12.01.2001

Stadt Zirndorf
[Signature]
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 12.01.2001

Stadt Zirndorf
[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 12.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 17.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 12.01.2001

Stadt Zirndorf
[Signature]
1. Bürgermeister

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Garagen, Stellplätze, Zufahrten
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,3** Geschosflächenzahl
- 0,5** Grundflächenzahl
- zu pflanzende Bäume
- Spielplatz
- St** Stellplatz
- Ga** Garage, Carport
- Bestehende Bebauung
- Vorgesehene Bebauung
- Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten

Pflanzliste

Sträucher 2 x verpflanzt,
Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|------------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier canadensis | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriff-Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Gemeine Heckenrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Sal-Weide |

Bäume 3 x verpflanzt
Mindestgröße StU 14 - 16

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus x prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Sorbus-Sorter | Eberesche |
| Acer platanoides "Crimson King" | Spitzahorn |
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | Birne |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus "Fastigiata" | Säulenhainbuche |
| Quercus robur "Fastigiata" | Pyramideneiche |
| Crataegus monogyna | Rotdorn |

BAUVORHABEN:	BEBAUUNGSPLAN "Buchackerstraße"	DATE:	13.10.2000
BAUHERR:	STADT ZIRNDORF	GEÄNDERT:	28.12.2000
PLANVERFASSER:	Architec GbR A.Baum P.Meyer R.Nagel	MASSTAB:	1:500
PLANUNGSTUFE:	BEBAUUNGSPLAN	ZEICHNUNGSNR.:	159 001 a

Die

STADT ZIRNDORF

beschließt als

SATZUNG

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2. 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Art. 91 der BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) den

Bebauungsplan "Buchackerstraße"

§ 1

Für das Gebiet östlich der Wintersdorfer Straße und nördlich der Buchackerstraße (Fl.-Nrn.: 524, 524/4, 524/9, 526 der Gemarkung Zirndorf) gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

- Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 26.01.1990 festgesetzt.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO über 6 qm Nutzfläche sind unzulässig.
- Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Gesamtlänge der Garagen incl. Geräteraum darf max. 8,00 m betragen. Abweichend hiervon sind die Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 524/9 entsprechend der zeichnerischen Festsetzung herzustellen. Die Garagen werden als Grenzbauweise festgesetzt, die Abstandsfläche wird auf 0 m reduziert.
- Die Stellplätze sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen und dürfen nicht eingezäunt werden. Der Belag und Unterbau der Fahrwege, Zufahrten und Stellplätze ist wasserdurchlässig (z.B. Fugenpflaster oder Gleichwertiges) herzustellen.

§ 3

- Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen.
- Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

§ 4

- Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
- Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebengebäude sind unzulässig.

§ 5

- Bei den Einzel- und Doppelhäuser, ausgenommen des südwestlich gelegenen Einzelhauses, ist ein Satteldach mit 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Ein Krüppelwalmdach ist unzulässig. Für die Einzel- und Doppelhäuser, ausgenommen des südwestlich gelegenen Einzelhauses, sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich 50 cm betragen. Hierzu darf noch eine Pfettenhöhe von max. 16 cm hinzukommen; das Kniestockrohmaß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette darf max. 66 cm betragen. Ist also die Pfette aus konstruktiven Gründen höher als 16 cm, hat sich das Maß des gemauerten oder betonierten Kniestockes um dieses Maß zu reduzieren. Die Pfette darf im äußersten Fall außen fluchtübend mit der äußeren Mauerwerkskante sein. Die Festlegung der Kniestöcke gilt für die Hauptumfassung der Gebäude. Bei Rücksprüngen kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/3 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen.

- Die Dacheindeckung der Einzel- und Doppelhäuser, ausgenommen des südwestlich gelegenen Einzelhauses, ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- Die Dacheindeckung der Mehrfamilienhäuser, sowie des südwestlich gelegenen Einzelhauses ist mit 10 - 12 Grad als Zelt Dach auszuführen.
- Das Satteldach der Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 524/9, ist mit 38 Grad Dachneigung herzustellen und mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- Dächerker sind als Schleppgauben zu errichten und dürfen eine max. Gesamtlänge von 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Eindeckung ist im gleichen Material wie das Dach auszuführen.
- Als Fenster sind stehende Formate zu wählen.
- Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen. Anstelle der Garagen können auch ausnahmsweise Carports mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Diese Festsetzungen gelten nicht für die Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 524/9.
- Die Oberkante fertiger Fußboden wird auf max. 0,20 m über dem Straßenniveau festgesetzt. Seitens der Stadt Zirndorf (Bauamt) können auch Ausnahmen von der Höhenfestsetzung Fußboden erteilt werden.
- Der Grundriß des Punkthauses an der Südwestecke ist quadratisch auszuführen.

§ 6

- Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten; ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Einfamilienhäuser. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Holzstaketen auszuführen. Für alle weiteren Einfriedungen darf, außer Holzstaketen, nur Maschendrahtzaun (grün ummantelt) verwendet werden.
- Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
- Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

§ 7

- Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.
- Für die Grünflächenplanung im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist ein Freiflächen-gestaltungsplan eines anerkannten Garten- und Landschaftsarchitekten vorzulegen.
- Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind bis spätestens Juni 2003 fertigzustellen.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 9

- Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Drainwassers bzw. des Grundwassers nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes auf Kosten des Bauherrn zu treffen.
- Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.
- Das Absenken von Grundwasser während der Bauzeit stellt einen wasserrechtlich genehmigungspflichtigen Benutzungszustand dar. Dafür ist beim SG 412 (Wasserrecht) des Landratsamtes Fürth ein entsprechender Antrag vor Baubeginn zu stellen.

§ 10

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe sowie Sperrmüll, an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

§ 11

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

Zirndorf, den 12. Jan. 2001

Stadt Zirndorf

 Gert Kohl
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Buchackerstraße"

BEGRÜNDUNG

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Das Bibertal liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (vgl. A IV Ziff. 1.8 RP). Aufgabe der Stadt Zirndorf als Siedlungsschwerpunkt ist die Schaffung von Bauland.

Eigentumsverhältnisse: Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.

Bodenordnung: Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, bereits zum Teil vermessen.

Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücksteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einheiten. Die Bauquartiere gehören nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet.
Es sollen Wohnbauten in maximal 3-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung, Eindeckung und Erker sollen zu einer ausgewogenen und harmonischen Architektur beitragen.

Erschließung: Das Areal wird über einen öffentlichen Weg erschlossen und liegt nahe dem Radwegenetz. Die Entfernung zur nördlich gelegenen Kreisstraße FÜ 14 beträgt ca. 50 m. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt.

Verkehrsbindung: Das Baugebiet liegt ca. 600 m von einem Bushaltestpunkt entfernt.

Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.

Wasserwirtschaft: Der Bayerische Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.84 Begleitmaßnahmen zum 5. Gesetz zur Änderung der Verfassung des Freistaates Bayern beschlossen. Hieraus ergeben sich besondere Aufgaben der Wasserwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft sowie zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffbelastungen. Für die Baugebietsausweisungen bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.
Ausgleichsmaßnahmen können sein:
- Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund
- Sammlung des in Hausdrainagen abgeleiteten Wassers und Wiedereinleitung in den Untergrund in einiger Entfernung vom Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahrten durchlässig mit rasenverfügem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Altlasten: Das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das geowissenschaftliche Büro Dr. Heimburger GmbH, Nürnberg, untersucht. Das Gutachten liegt dem Bauamt der Stadt Zirndorf vor. Das Gutachten schließt mit dem Ergebnis, dass die Belastungen so gering sind, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf gegeben ist.

Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen: Von der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Den naturschutzrechtlichen Belangen wird auf anderer Weise Rechnung getragen. Hierzu wird auf die Festsetzungen der Satzung verwiesen. Eine weitestgehend flächige Versickerung wird durch begrünte Flächen, sowie durch private Verkehrsflächen und Stellplätze die aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, ermöglicht. Desweiteren wurden Festsetzungen wie Pflanzgebote für standortgerechte Bäume und Sträucher, Flachdachbegrünung und Freiflächen zur Wohnumfeldgestaltung getroffen. Im Baugebiet befinden sich nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Zirndorf, den 12. Jan. 2001

Stadt Zirndorf

 Gert Kohl
 1. Bürgermeister