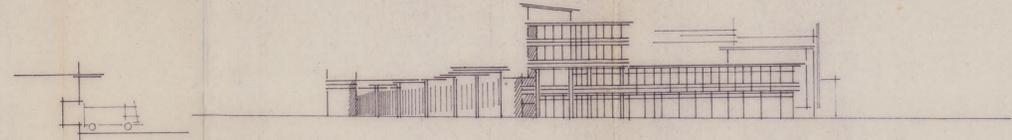


ANSICHT VON WESTEN
BURGFARRNBACHER STR.



ANSICHT VON NORDEN
BAHNHOFSTRASSE

EINKAUFSPUNKT ZIRNDORF
FASSADEN WEST/NORD 1/500
ARCH. G. BECK / 28.06.95 gH

Die Stadt Zirndorf beschließt als **Satzung**

auf Grund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i. d. F. vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.93 (BGBl. I. S. 466) i. V. mit der BauNVO vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132) Art. 98 BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 251) den

Bebauungsplan Zirndorf "Ehemaliges Brauereigelände"

§ 1 Für das Grundstück Fl.Nr. 4/4 Gemarkung Zirndorf an der Burgfarrnbacher-/Bahnhofstraße gilt der von Stadtbauamt Zirndorf ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 1. Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als SO-Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

- 1.1 Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.600 qm. Hiervon:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. reinen Verkaufsfläche von 800 qm für Lebensmittel
 - 1 x 700 qm für weiteres Einzelhandelsgeschäft. Die weiteren Betriebe bzw. Ladengeschäfte dürfen max. 500 qm Verkaufsfläche im Einzelnen nicht überschreiten.
 - Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreiber, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Büros, Dienstleistungen) und nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke (Arztpraxen, Fitness etc.).
 - Tanzschule

1.2 Ausnahmsweise können Wohnung für bestimmte Personengruppen vgl. den Bestimmungen des § 8 Abs. 3 Zi. 1 BauNVO zugelassen werden. Über die Ausnahme wird im Einzelfall entschieden.

2. Nicht zulässig sind Spielhallen mit Geldspielautomaten und/oder Geschicklichkeitsspielen sowie "Sexshops".

§ 3 Es gilt die geschlossene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO. Insofern gilt die Grenzbebauung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

§ 4 Die Gebäude dürfen mit Flach-/Pultdächern mit einer Dachneigung von 0-15 Grad errichtet werden. Bei Gebäudeteilen, die mit Satteldach errichtet werden, beträgt die Dachneigung 30-35 Grad.

§ 5 Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten.

§ 6 1. Auf dem Baugrundstück sind mind. 15 standortgerechte Laubbäume StU 20/25, soweit sich aus den zeichnerischen Festsetzungen nicht eine größere Anzahl ergibt, zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Baumpflanzung trägt der jeweilige Grundstückseigentümer. Das Pflanzangebot gilt im Baufall als angeordnet.
2. Die Fassaden sind mit geeigneten Kletter-/Rangewächsen (Wein/Efeu etc.) zu begrünen.

§ 7 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in den Einzelfällen aus den Festsetzungen, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß oder größeres Maß (§ 19 Abs. 4 S 3 BauNVO) der baulichen Nutzung ergibt. Die Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

§ 8 1. Soweit möglich ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen, insbesondere sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Pflaster befestigt werden.
2. Die Brunnen sind bautechnisch gegen Verschmutzung zu sichern. Die einzelnen Maßnahmen sind mit den Fachbehörden abzusprechen.

§ 9 Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den
STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR HOEBENANLAGEN
- SO GEMEINDESONDERGEBIET
- VERKEHRSFLÄCHE
- BAUME ANPFLANZUNG
- GRÜNLÄCHEN
- EINWAHRTBEREICH
- ▽ EINWAHRT
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- ST STELLPLATZE PRIV
- ST FAHR STELLPLATZE FAHRRÄDER
- TG TIEFGARAGE
- GA GARAGE
- 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE

HINWEISE

- 4/4 FLURNUMMER
- BRUNNEN
- ⚡ ELEKTRIZITÄT / TRAFOSTATION

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

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Zirndorf, den Stadt Zirndorf
.....
1. Bürgermeister



STADT ZIRNDORF STADTBAUAMT

**BEBAUUNGSPLAN ZIRNDORF
EHEMALIGES BRAUEREIGELÄNDE**

ZEBÄUUNGS-NR. 312 018 a		WÄSSTAB 1:500	
gezeichnet	geändert	Datum	gezeichnet
		17.3.95	
		28.6.95	
			Abstempel

Zirndorf
Ehemaliges
Brauereigelände
(Stb. 1. und 2. Änderung)