

Satzung

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) i.V. mit der BauVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) Art. 98 BayVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) den

Bebauungsplan Zirndorf-Leichendorf, Grundstraße

§ 1

Für das Gebiet östlich der Schwabacher Straße, südlich der Eibert, und nördlich der St 2245 (Rothenburger Straße) gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

1. Der Geltungsbereich wird, entsprechend der räumlichen Abgrenzung, im Plan als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 mit der Einschränkung festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in Holzbaueise bis zu einer Größe von 6 qm zulässig. Dabei sind die materiellrechtlichen Bestimmungen der BayBO, wie Brandschutz, Absturfschutz, etc., einzuhalten. Ausnahmsweise können die Nebengebäude auch in Massivbaueise (Mauerwerk) erstellt werden.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

§ 4

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergarten, Freisitze, u.a., müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

2. Weiblich- und ähnlich behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 5

1. Bei den Wohngebäuden wird die Dachneigung auf 38 - 45° Satteldach festgesetzt. Ein Krüppeldach kann als Ausnahme zugelassen werden. Die Garagen sind in der gleichen Dachneigung wie die Wohngebäude zu errichten. Ausnahmsweise können Feststellgaragen mit einer Dachneigung von 0 - 6° zugelassen werden.

2. Für Fabrikations- und Lagergebäude wird die Dachneigung auf 0 - 30° festgesetzt. Bei Gebäuden mit Wohnungen im Dachgeschoss gilt die Dachneigung von 38 - 45°.

3. Die Dacheindeckung ist in naturrotem Material (Ziegel oder Dachstein) auszuführen.

4. Gebäude mit Flachdach sind extensiv zu begrünen.

§ 6

1. Für 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 aus Holzstaketten auszuführen. Bei gewerblichen Anlagen darf die Einfriedung max. 1,50 m betragen und aus grünmattentem Maschendraht oder ein Adornitzaum sein. Im Bereich von Stellplätzen können aus Lärmschutzgründen geschlossene Einfriedungen errichtet werden.

2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.

3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigkante aus sein.

§ 7

1. Auf den Grundstücken mit gewerblicher Nutzung sind pro 4 Stellplätze jeweils 1 Ahorn oder 1 Eiche (Hochstamm 18/20, 3x verpflanzt) zu pflanzen.

2. Auf jedem Wohnbaugrundstück sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach den Grundstücksgrößen. Pro 500 qm Grundstücksgröße ist mind. 1 Laubbaum, STU 15/18, -Auswahl gem. Pflanzliste- zu pflanzen.

3. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.

4. Die Fassaden sind, soweit möglich, mit geeignetem Klimmer/Rankgewächsen (Wein, Efeu, etc.) zu begrünen.

5. Lagerplätze sind mit heimischen Heckenpflanzen (siehe Pflanzliste) einzugrünen.

6. Stellplätze und Garagenzufahrten (Belag und Unterbau) sind wasserdurchlässig zu erstellen.

§ 8

1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für das Mischgebiet und Gewerbegebiet die Höchstwerte des § 19, Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen nicht ein geringeres oder größeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu 50 v. Hundert überschritten werden.

Soweit möglich, ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Die Überprüfung erfolgt im Baufall durch die Fachbehörden.

§ 10

Bei Errichtung von Wohngebäuden sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzfenster, entsprechendes Mauerwerk (Klassifizierung entsprechend den Worten des Lärmschutzgutachtens) vorzusehen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens vom Bauherrn zu führen.

§ 11

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

Zirndorf, 17.9.96

STADT ZIRNDORF  
Gert Kohl  
Erster Bürgermeister

Pflanzliste

Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm

- Acer campestre
Amelanchier canadensis
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Prunus avium
Salix caprea

- Feldahorn
Kupferfelsenbirne
Hainbuche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingriff-Weißdorn
Schlehe
Kreuzdorn
Gemeine Heckenrose
Holunder
Vogelkirsche
Sal-Weide

Bäume H 3 x verpflanzt Mindestpflanzgröße STU 14-16

- Corylus colurna
Crataegus x prunifolia
Sorbus-Sorten
Acer platanoides „Crimson King“
Pyrus calleryana „Chanticleer“
Acer platanoides
Tilia cordata
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Quercus robur „Fastigiata“

- Baumhazel
Pflaumenblättriger Weißdorn
Eberesche
Spitzahorn
Birne
Spitzahorn
Winterlinde
Hainbuche
Vogelkirsche
Eiche
Säuleiche

Planverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.5.95 bis 16.6.95 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 17.9.96

STADT ZIRNDORF  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.3.96 bis 25.4.96 und nochmals von 8.7.96 bis 8.8.96 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 17.9.96

STADT ZIRNDORF  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.9.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 17.9.96

STADT ZIRNDORF  
Erster Bürgermeister



Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 03.03.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 06.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

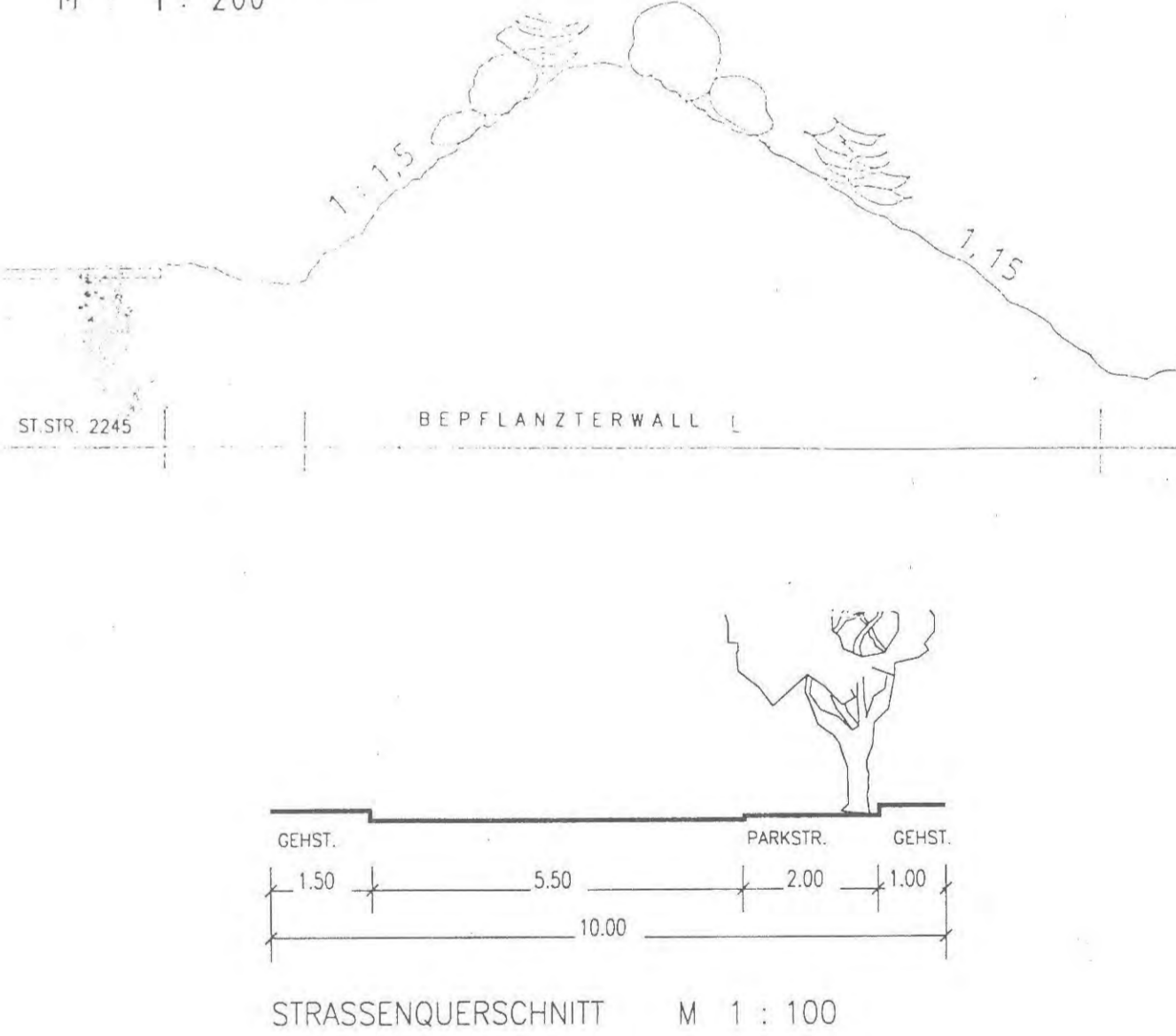
Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 11.03.1998 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Zirndorf, den 11.03.1998

STADT ZIRNDORF  
Erster Bürgermeister

LAERMSCHUTZWALLQUERSCHNITT M 1 : 200



Bebauungsplan Zirndorf-Leichendorf, Grundstraße Begründung

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

Verfahren: Der Stadtrat hat am 26.10.1994 beschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Gleichzeitig wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Grundstücke Pl.Nrn. 182, 184 und Teilfläche 181, Gem. Leichendorf, von Grünfläche in Mischgebiet, beschlossen. In der Sitzung am 22.03.1995 wurde der Bebauungsplan-Entwurf vom Stadtrat gebilligt. Aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Anhörung der Träger Öffentlicher Belange wurde die Baugebietsausweisungen revidiert und die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beschlossen.

Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Das Biberthal liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (vgl. A IV Ziff. 1.8, RP). Der Regionalplan der Industrieregion 7 weist bei A III Ziff. 1.2 sowie Ziff. 3.2 darauf hin, daß die Zonierung von Wohnort und Arbeitsstätte verbessert sowie das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden sollen. Das Baugelbiet befindet sich im Einzugsbereich des Gewerbeplatzes Leichendorf.

Notwendigkeit: Für die östliche Grundstraße wurde bereits in den Jahren 1986-88 das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Hierbei wurde angeregt, die Grundstraße nach Westen zur Schwabacher Straße zu verlängern. Aufgrund verschiedener planerischer Abstimmungsschwierigkeiten mit Bahn und Straßenausbau wurden die Planungsarbeiten eingestellt. Nachdem nun die St. 2245 mit beampelter Kreuzung (FÜ 14) ausgebaut wurde, konnten die Planungen wieder aufgenommen werden. Der neu zu bauende Straßenschnitt westlich der Grundstraße wurde nun als Erschließungsstraße mit Wendehammer konzipiert. Zur Entlastung der Ortsstraße ist die Anbindung der Grundstraße nach Osten zur St. 2245 vorgesehen.

Eigentumsverhältnisse: Das Baugelbiet befindet sich in privater und öffentlicher Hand.

Bodenordnung: Das Baugelbiet wird, entsprechend seiner Verwendung, noch vermesen.

Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindlichen Grundstücke und Grundstücksanteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten. Das Baugetier gehört nach § 6 BauNVO zum Mischgebiet bzw. nach § 8 zum Gewerbegebiet.

Es sollen Wohnbauten und Gewerbebauten in max. 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung des Dacheindeckung mit rotem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen.

Die vorgesehene Bebauung der Grundstücke im westlichen Bereich stellt eine Abrundung zum Ortskern dar.

Erschließung: Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind noch nicht alle im Eigentum der Stadt. Die Erschließung ist teilweise vorhanden. Der Bau der verlängerten Grundstraße zur St. 2245 würde die relativ schmale Ortsstraße entlasten. Verkehrszählungen haben ergeben, daß sich der Verkehr in etwa halbiert in Richtung Rothenburger Straße und Richtung Zirndorf. Dies bedeutet, daß die Ortsdurchfahrt Leichendorf durch den Bau dieser Verbindungsstraße entlastet werden würde.

Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Ortsverschönerung bzw. als Ausgleich zur Versiegelung der Grundstücke erforderlich.

Immissionen: Der Baulastträger der Staatsstraße ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Lärmwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Stadt Zirndorf beabsichtigt zum Schutze des Baugartens entlang der St. 2245 einen Lärmschutzwall mit entsprechender Bepflanzung zu errichten. Auf der Bebauungsplanteilfläche zwischen der

Grundstraße und der Rothenburger Straße ist ein Lärmkontingent für den Tagewert von Lr 57 dB (A) für die jeweils unmittelbar angrenzenden Grundstücke zulässig. Desweiteren wird Lärmschutz entlang der FÜ 14 bei Errichtung von Wohngebäuden erforderlich. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles ist an dieser Stelle ungeeignet. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße/FÜ 14 sind Garagen mit Satteldach aus Lärmschutzgründen vorgesehen. Desweiteren sind darüber hinaus passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, für die der jeweilige Bauherr zu sorgen hat. Hinsichtlich der Werte wird auf das Gutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 18.08.94 und ergänzt vom 22.12.1994 verwiesen. Für die Grundstücke im unmittelbaren Kreuzungsbereich wurde aufgrund der Immissionen eine Wohnbebauung ausgeschlossen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Wasserwirtschaft: Der Bayer, Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.1984 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 Schutze 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 Hausdränagen abgeleiteten Wassers und Niedereinleitung in den Untergrund in einiger Entfernung vom Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahrten durchlässig mit rasenverfügetem Pflaster, Rasengittersteine und ähnlichen Gestalten.

Die Einleitung von gesammelten Drän- und Niederschlagswasser in den Untergrund stellt einen Benutzungszustand nach § 2, Abs. 1, 3 Abs. 1 Nr. 3 WHG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 Abs. 1 BayWG.

Verkehrsanbindung: Die Zufahrt soll von der FÜ 14 bzw. St. 2245 aus erfolgen. Die Anbindung der Grundstraße an die St. 2245 soll mittels einer beampelten Kreuzung erfolgen. Die Details bleiben einem

Auswirkungen: Die Grundstücke Pl.Nrn. 181, 182 und 184, Gem. Leichendorf, werden durch die geplante Straße geteilt. Der Zuschnitt der Restfläche stellt keine günstig zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Fläche dar. Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen werden Großbäume gepflanzt.

Zirndorf, 17.9.96

STADT ZIRNDORF  
Gert Kohl  
Erster Bürgermeister

- Zeichenerklärung fuer Festsetzungen
Gewerbegebiet eingeschränkt siehe § 2, Absatz 1
Mischgebiete
Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Kinderspielfläche
Öffentliche Parkplätze
Bahnanlagen
Geschosshöhezahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als als Höchstgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Aufschüttung
Zu pflanzende Strauchfläche
Zu pflanzende Baumfläche
Zu erhaltende Baumfläche
Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
Traufhöhe
Lärmschutzmaßnahmen nach Gutachten
Als vollgeschosse möglich
Wandbegrenzung
Satteldach
Zeichenerklärung fuer Hinweise
Best.-Bebauung
Vorhandene Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene
Höhenlinien
Fluchtschutz - Nr.
Flächen fuer Garagen, Stpl., u. Zufahrten

Table with columns: STADT ZIRNDORF, STADTBAAUAMT, BEBAUUNGSPLAN ZDF - LEICHENDORF, GRUNDSTRASSE, ZEICHNUNGS-NR.: 113 004, WASSER: 1:1000, and a grid for drawing status (gezeichnet, geändert, Datum, geprüft, Abteilung).