



Die Stadt Zirndorf erlässt 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 am 12.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (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. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) folgende

**SATZUNG**

§ 1  
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich der Flurnummern 299, 299/13 und 299/15 der Gemarkung Zirndorf wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2  
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung mit Umweltbericht im Anhang.

§ 3  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zirndorf gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Zirndorf, 15.06.2009 STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

**A. Festsetzungen**

- 1. Grenzen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
Maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig  
0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl  
0,7 Maximal zulässige Geschosflächenzahl  
I oder II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**  
Bei Nichteinhaltung von 5 m Brandschutzabstand ist eine geschlossene Fassade zwingend erforderlich.  
E Nur Einzelhäuser zulässig H Nur Hausgruppe zulässig  
Baulinie Baugrenze  
III Bei zweigeschossiger Bauweise gilt die Baulinie zwingend
- 5. Dächer der Hauptgebäude**  
Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- 6. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**  
Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur mit flachgeneigten Pultdächern oder Flachdächern zulässig und sind zwingend mit Dachbegrünung auszuführen.  
Nebengebäude ohne Wohnräume sind bis zu einer maximalen Größe von 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb des Bauenerkers zulässig.  
Ga Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen auf Privatgrundstücken ist eine Garage mit max. 9,0 m Länge und max. 50 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Bei Nichteinhaltung des Abstands von 3 m zur Verkehrsfläche ist ein Sektionaltor mit Funksteuerung zwingend nötig.
- Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf. Diese Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauerschaft nachzuweisen.

- 7. Einfriedungen**  
Als Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Für sämtliche straßenseitige Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.
- 8. Verkehrsflächen**  
Erschließungsstraßen sind nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu errichten.  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
Eigentümerweg, öffentlich gewidmet  
P Öffentliche Stellplätze  
Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünordnung**  
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Festsetzungen des beiliegenden Grünordnungsplans anzuwenden.  
9.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum  
Die Baumstandorte sind im Plan dargestellt. Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 15 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen.  
9.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Zu erhaltende Bäume oder Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet. Die Gehölze sind dauerhaft in heimischen und standortgerechten Arten zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist jedoch eine einzelstammweise Entnahme zur Auflichtung des Bestandes, wie in Kapitel 9 des Umweltberichts beschrieben, erlaubt.  
9.3 Private Grundstücksflächen  
Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzliste:  
Mindestpflanzgröße StU 14-16, H 3 x v mDb  
Säulenhainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata'  
Thüringische Säuleneberesche *Sorbus thuringiaca* 'Fastigiata'  
Großlaubige Mehlbeere *Sorbus aria* 'Magnifica'  
Feldahorn *Acer campestre* 'Elsrijk'.  
Der Standort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die Grenzabstände sind entsprechend einzuhalten.  
9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen.  
Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In regelmäßigen Abständen ist der Baumbestand fachgerecht zu pflegen (Pflegeschnitt).  
Zur Strukturaneicherung der Fläche ist an einer Stelle ein Lesesteinhaufen aus regionaltypischen Steinen anzulegen.  
Im Übrigen gelten die Entwicklungsmaßnahmen wie in Kapitel 9 des Umweltberichts beschrieben.

- 10. Eingriffsregelung**  
Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 a BauGB i.V.m § 8 BNatSchG für den Eingriff durch diesen Bebauungsplan wurde berechnet (vgl. Begründung und Umweltbericht). Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.922 m<sup>2</sup>.  
Die Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Fläche von 4.057 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen werden offiziell von der Stadt Zirndorf an das Bayerische Ökofachkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, gemeldet.  
Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zirndorf und der Fa. Raumfrei GmbH & Co. KG, Bauerngasse 12, 90443 Nürnberg gem. § 11 BauGB geregelt.
- 11. Lärmschutzmaßnahmen**  
pLS Bei den gekennzeichneten Grundstücken sind, entsprechend dem Bericht zur Schallimmissionsstudie (Nr. 9853.1), die Wohngebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszuführen.  
Im Bereich der straßenzugewandten Außenfassade (in Richtung Heimgartenstraße) sind daher für schutzbedürftige Räume (z.B.: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens Rw= 35 dB (A) einzubauen.

- B. Hinweise**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Höhenlinien
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flur-Nummern
  - Best. Bebauung

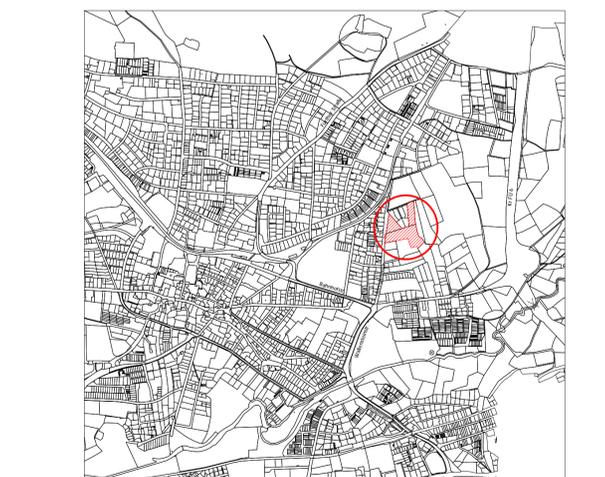
Die Ausführung der Abwasserentsorgung hat gemäß den Vorgaben der geltenden Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Fürth vom 06. Dezember 1999 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 23. Juli 2003 zu erfolgen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien (z.B. Bau- oder Anstrichstoffe) an den Außenwänden von Gebäuden ist nicht zulässig.  
Alle Beobachtungen, die mögliche archäologische Bodenfunde betreffen, müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitgeteilt werden.

**C. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **26.03.2008** gefasst. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **19.12.2008**. Der Bebauungsplanentwurf und seine Anlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **22.12.2008** bis **23.01.2009** im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zirndorf, 15.06.2009 STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



Übersicht M 1 : 15.000

**STADT ZIRNDORF**  
**BAUVERWALTUNG**

Fürther Str. 4 Tel.: 0911/9600144  
90513 Zirndorf Fax :0911/9600192

**Bebauungsplan**  
**Heimgartenstraße Nord-Ost**

|                          |          |           |         |
|--------------------------|----------|-----------|---------|
| Zeichnungs-Nr. : 150 002 |          | Maßstab : |         |
| gezeichnet               | geändert | Datum     | geprüft |
| ZD                       |          | März 2009 | IV      |
|                          |          | 1 : 500   |         |