Die

S T A D T Z I R N D O R F

beschließt aufgrund der §§ 1,2-9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. GVBl 1998, S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl S. 962)

und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl S. 962) den

Bebauungsplan „PinderPark“ mit integriertem Grünordnungsplan

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 522/2, 522/14, 522/18, 610, 611 sowie Teilflächen aus 601/2, 601/3, 603, 604, 605 und 606 der Gemarkung Zirndorf gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird, entsprechend der räumlichen Abgrenzung, im Plan festgesetzt als
   - "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO
   - "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO

   mit der Einschränkung, dass nur öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 dritter Fall) und Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) sind ebenfalls zulässig.
2. Insbesondere sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, Sexshops sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

1. Es wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
2. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundflächengrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt

§ 4 – Bauweise

Im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Einzel- / Doppel- und Reihenhäuser entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig sind, sowie die geschlossene Bauweise.

§ 5 – Dachformen / Dachaufbauten / Dachdeckung

1. Innerhalb einer Reihung darf nur eine Dachform gewählt werden. Bei Neubauten besteht Anpassungspflicht gegenüber den bestehenden Dachformen.
2. Bei Einzel- und Doppelhausbäuten mit Satteldach sind Dachgauben von max. 1.30 m Außenbreite zulässig. Die Gesamtauslänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachauslänge der Wohngebäude betragen.
3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
4. Als Dachdeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Beim Pultdach ist auch Blechdeckung erlaubt.

§ 6 – Stellplatz / Garagen

1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf. Diese Stellplätze sind im Bebauungsplan durch die Bauherrschaft nachzuweisen.
2. Bei Garagen und Carports sind SatteL-, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer bei Garagen sind extensiv zu begrünen.
3. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig
4. Eine Integration von Stellplätzen in den Häusern ist zulässig.
5. Baufeld WA 3: Die Carports entlang der Haupterschließungsstraße West-Ost (Thomas-Mann-Straße) zum Kreisverkehr sind seitlich offen als Pergola auszubilden. Sie sind mit Rankpflanzen einzugrünen. Eine Dachbeske ist zulässig.

§ 7 – Anbauten / Nebenanlagen

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandenen Bebauung eiifügen und sich dieser unterordnen.
2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Über 6 qm sind diese genehmigungspflichtig. Hinsichtlich der Gestaltung wird auf § 8 Nr. 5 verwiesen.

§ 8 – Gestaltung

1. Für Haupt-, Neben- und Zwischenbauktörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Farb- und Materialwahl.
2. Grellfarbige Putzflächen, Verfliesungen oder die Verwendung von Faserzementplatten sind unzulässig. Farbproben der Putzflächen sind der Stadt Zirndorf zur Abstimmung vorzulegen.
3. Vordächer sind in einer Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen.
4. Abtrennungen auf Terrassen und Dachterrassen sind als leichte Stahl- bzw. Holzkonstruktion auszuführen.
5. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind in naturfarbener Holzbauweise mit einer Dachneigung von max. 15 Grad zu errichten. Anlagen für Müllbomen können auch in Stahlbauweise (kein Blech) errichtet werden.

§ 9 – Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.30 m nicht überschreiten; hierfür ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bzw. Metallzaun mit senkrechten Stäben zu verwenden. Unzulässig sind Jägerzäune generell und Maschendrahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Hinterpfranzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja und Chamaecyparis), außer Eiben, sind unzulässig.
3. Die Hinterlegung von Einfriedungen und Geländer von Balkonen bzw. Terrassen mit Strohmatten o.ä. ist nicht gestattet.
4. Sockelmauern und Kantersteine unterhalb der Zauntrasse sind nicht zugelassen (Wandermöglichkeit für Kleinsugetiere wie Igel).

§ 10 – Grünordnung

1. Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen
   Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen.
   Pro Baum ist ein Lebensraum von 12-16 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.
   Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.
   Das Dachflächenwasser soll in Zisternen -wasserdichte Ausführung- gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist in die Kanalisation einzuleiten.

1.2 Sicherung des Oberbodens
Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

1.3 Geländemodellierung, Geländeaustformung
Veränderungen der Geländemodellierung im Planungsgebiet haben sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1:1.5 abzufangen, Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.

1.4 Begrünungsmaßnahmen und Pflanzenartenliste
Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste unter Punkt 1.8 zu verwenden. Auf jedem Grundstück ab einer Größe von 300 m² ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (1.8) zu pflanzen, alternativ dazu ist ein Obstbaum in entsprechender Größe zu pflanzen.
Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufeld als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

Die Pflanzung der Hecken erfolgt mit einer weitgehenden selbstregulierenden, standortheimischen Strauch- und Baumpflanzung gemäß Pflanzenliste. Pflanzabstand 1.0 x 1.0 m. Mindestqualität v3b (verpflanzter Strauch), 60-100 cm, durchmischte Gruppierung aus leitenden, begleitenden und dienenden Gehölzen.

In Gewerbegebieten sind entlang der Grundstücksgrenzen 2 m breite Hecken zu pflanzen. Einfriedungen sind in der Mitte dieser Hecken anzulegen.

Für zu pflanzenden standortgerechten Bäume gilt eine Mindestqualität von 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Muss ein zu erhaltener Baum im Zuge von Bodensanierungsarbeiten beseitigt werden, so ist an gleicher Stelle ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen, in der Mindestqualität von 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

1.5 Stellplatzflächen und Zufahrten
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern. Es ist ein großkroniger Baum StU 18-20 (entsprechend der Pflanzliste) für je 8 Stellplätze zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern.
Ein versickerungsfähiges Pflaster ist unzulässig; Soweit hiervon Ausnahmen aus Gründen des Umweltschutzes möglich sind, können diese auf Antrag zugelassen werden

1.6 Leitungsverlegung
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. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

1.7 Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsflächen/Freiflächengestaltung
Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandener Baurechte ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht.
Auf Grund der hohen Vorbelastung des Planungsgebietes führt die Anwendung der Eingriffsregelung somit zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

1.8 Pflanzenliste
Aufstellung vorrangig zu verwendender Baum- und Straucharten für Pflanzungen in Grünflächen, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, als Wanderungsäinie für Tierarten, als Bienennährgehölz und mit Funktionen im Vogelschutz (beeren- und früchtetragend).

Bäume:
H, 3xv, mB, 18-20 cm (als Straßenbaum)
Hei, 2xv, oB, 200-250 cm (in Hecken)
autochthone Pflanzen

Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Pinus sylvestris (Föhre)

Sträucher (Wuchs über 2m Höhe):
Str, 2xv, oB/mB 60-100 (in Hecken),
autochthone Pflanzen

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa i.A. (Wildrosen)
Viburnum lantana (Schneeball)

Sträucher, mittel- und kleinkronige Bäume:
Hei, 2xv, oB, 150-200 (in Hecken)
autochthone Pflanzen

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus i.A. (Weißdorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)

§ 11 – Immissionsschutz

Um eine Schallpegelreduzierung zu erzielen ist für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufenster bei den Gebäuden ein besonder passiver Lärmschutz vorzusehen. Grundlage bilden die in den Schallimmissionsgutachten, erstellt vom Ingenieurbüro Sorge, ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche.
Die Auslegung des passiven Lärmschutzes hat nach der VDI 2719 zu erfolgen. Der Nachweis über die Einhaltung der VDI 2719 ist mit dem Bauantrag einzureichen.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

Baufeld 1

- Zum Schutz des Baufeldes 1 vor Sportlärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der nordostlichen Baufeldgrenze erforderlich.
- Im Baugebiet WA 1 ist entlang der lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Südwestseite der Gebäude orientiert werden. Nach Nordosten dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.
  Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Nordwest- oder Südostfassade errichtet werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufenthaltsräume mindestens eine weitere Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster in der Südwestfassade aufweisen. Zwischen den Gebäudekörpern im Baugebiet WA 1 ist eine Lärmschutzwand zu errichten, welche an beide Gebäudekörper anschließt. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. 4 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen.
- An den westlichen Gebäudekörpern im Baugebiet WA 1 ist eine Lärmschutzwand an die westliche Ecke in Richtung Südwesten anzuschließen. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. 3 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen. Die erforderliche Länge der Lärmschutzwand beträgt 9,5 Meter.

Baufeld 3

- Zum Schutz des Baufeldes 3 vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der nördlichen und östlichen Baufeldgrenze erforderlich.
- In dem Baugebieten WA 1 bis WA 4 ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Südseite der Gebäude (im Baugebiet WA 3 auf die Südwestseite) orientiert werden.
  Nach Norden (im Baugebiet WA 3 nach Nordosten) dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.
  Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der West- oder Ostfassade im Baugebiet WA 3 in der Nord- oder Südostfassade errichtet werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufenthaltsräume mindestens eine weitere Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster in der Südfassade (im Baugebiet WA 3 in der Südfassade) aufweisen.
- Im Baugebiet WA 5 ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Westseite der Gebäude orientiert werden. Nach Osten dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden. Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Nordfassade errichtet werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufenthaltsräume mindestens eine weitere Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster in der Westfassade aufweisen.
- An den Gebäudekörper im Baugebiet WA 1 ist zum Schutz der Freiberreiche in den Baugebieten WA 4 und WA 5 eine Lärmschutzwand anzuschließen, welche in südöstlicher Richtung bis an das technische Versorgungsgebäude anschließt. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. 2,5 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen.
- Im Bereich der Erschließungsstraße ist westlich im Anschluss an das Baufeld 3 ein Lärmschutzwall auf der Südseite der Straße mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern über OK Fahrbahn zu errichten. Die erforderliche Länge der Lärmschutzwand in westlicher Richtung beträgt ab dem Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße mit der Zufahrtsstraße zur Sandgrube Barthel 70 Meter.

Baufeld 4

- Zum Schutz des Baufeldes 4 vor Verkehrslärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der südlichen Baufeldgrenze durch den Wohngebäuden vorgelagerte Garagen erforderlich. Die Höhe der Garagen muss mind. 3 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen.

Baufeld 5

- Zum Schutz des Baufeldes 5 vor Verkehrslärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der südlichen Baufeldgrenze durch den Wohngebäuden vorgelagerte Garagen erforderlich. Die Höhe der Garagen muss mind. 3 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen.
- Im Baugebiet WA1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen erforderlich. Der Nachweis gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

GEWERBEGEBIETE (GE)

- Die Gewerbeflächen sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
- Für die Gewerbeflächen sind folgende zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) zu beachten:

Gewerbegebiet GE 1		
-	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	L_{WA} = 52 dB(A)/m²
-	nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)	L_{WA} = 40 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 2		
-	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	L_{WA} = 57 dB(A)/m²
-	nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)	L_{WA} = 40 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 3		
-	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	L_{WA} = 52 dB(A)/m²
-	nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)	L_{WA} = 40 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 4		
-	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	L_{WA} = 55 dB(A)/m²
-	nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)	L_{WA} = 40 dB(A)/m²

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Bauantrags prüffähig vorzulegen. Bei der Ermittlung der zulässigen Immissionsrichtwerteanteile ist eine Quellhöhe von 1,5m über GOK zugrunde zu legen.

- An der südlichen Baugrenze des Gewerbegebietes GE2 muss eine Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung im Baufeld 5 vor Gewerbegeräuschimmissionen von Gewerbebetrieben südlich des Bebauungsplangebietes errichtet werden. Die Lärmschutzwand muss so errichtet werden, dass sich die Oberkante der Wand im westlichen Bereich (Verlauf der Wand in Richtung Südosten – Nordosten) durchgängig auf einer Höhe von 319 m ü.NN, im östlichen Bereich (Verlauf der Wand in Richtung West – Ost) durchgängig auf einer Höhe von 321 m ü.NN befindet. Die Lärmschutzwand muss sich über die gesamte Länge der südlichen Baugrenze zu erstrecken. Die erforderliche Länge beträgt ca. 220 m. Falls im Zuge der Bebauung von GE2 Gebäude im Bereich der südlichen Baugrenze errichtet werden, so kann die erforderliche Abschirmwirkung der genannten Wand ggf. von den Gebäuden erbracht werden. Der Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu führen.

§ 12 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

§ 13 – Sichtfelder

Die Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0.80 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhalten.

§ 14 – Müllabfuhrung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

§ 15 – Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Begründung, der integrierte Grünordnungsplan und die Umweltverträglichkeitsstudie des Büros Führes + Wollbom Landschaftsarchitekten BDLA (im PinderPark 5 in 90513 Zirndorf) sowie das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge (Südwestpark 42 in 90449 Nürnberg) und der Grundrissvorschlag für Gebäude mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen.

§ 16 – Rechtskraft

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

Zirndorf, 25.10.2004

STADT ZIRNDORF

Gert K o h l
Erster Bürgermeister

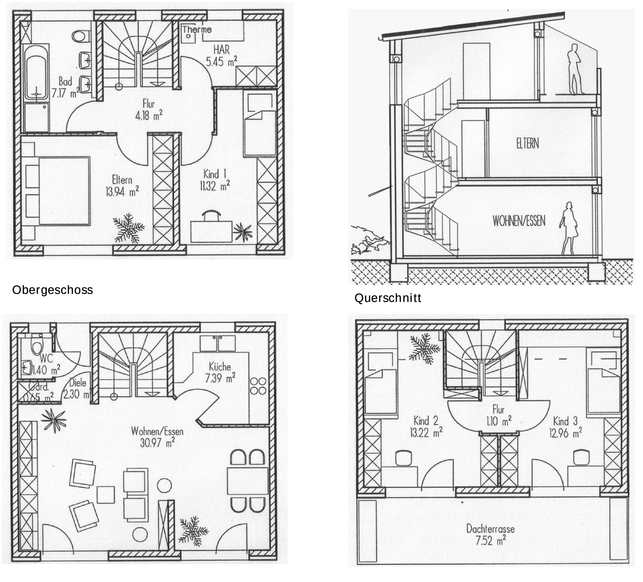
A. Festsetzungen

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- GE – Gewerbegebiet eingeschränkt
- II – Zahl der Vollgeschosse; das letzte muss sich im Dach befinden
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- FD – Flachdach
- PD 7-10 – Pultdach 7° - 10° Dachneigung in Gewerbegebieten sind Sheddächer zulässig.
- SD 30-45 – Satteldach 30°-45° Dachneigung Versetzte Satteldächer sind zulässig. Mansard- und Walmdächer sind unzulässig.
- ZD 30-45 – Zeltdach 30°-45° Dachneigung
- Firstrichtung
- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt
- Sichtdreiecke, von Bebauung freizuhalten
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fernwärme
- Elektrizität
- Abwasser
- Wasser
- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher
- zu pflanzende Sträucher
- Ö – Grünflächen / öffentlich
- PR – Grünflächen / privat
- Biotop Nr. 6531-58.04 Bayern
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- LSWD – Lärmschutzwand, Hochabsorbierend
- LSWA – Lärmschutzwall
- LS WA1-5 – Gebäude mit passiven Lärmschutzmassnahmen entsprechend § 11 der Satzung
- LS – Lärmschutzmassnahmen nach Gutachter erforderlich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
- Spiel- und Bolzplatz

B. HINWEISE

- BAUFELD W 1 – Bezeichnung der Baufelder
- Vorgeschlagene Bebauung / Grundstücke
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- Ga – Garagen / Carports
- St – Stellplätze privat

Grundrissvorschlag Lärmschutzbebauung
M 1 : 100



Obergeschoss

Querschnitt

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Bebauungsplan „PinderPark“ mit integriertem Grünordnungsplan

P L A N V E R F A H R E N

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **22.09.2003** bis **24.10.2003** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 25.10.2004 — **Stadt Zirndorf**

Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **19.02.2004** **bis 19.03.2004** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 25.10.2004 — **Stadt Zirndorf**

Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom **21.04.2004** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

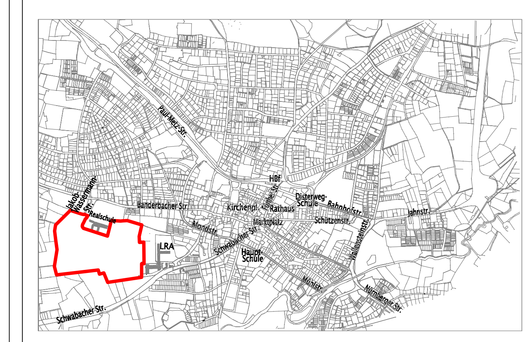
Zirndorf, den 25.10.2004 — **Stadt Zirndorf**

Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **22.10.2004** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **26.10.2004** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 25.10.2004 — **STADT ZIRNDORF**

Erster Bürgermeister



Übersichtlageplan

S T A D T Z I R N D O R F
B A U V E R W A L T U N G

Fürther Str. 8
90513 Zirndorf

Tel.: 0911/9600144
Fax: 0911/9600192

Bebauungsplan „P i n d e r p a r k“
mit intergriertem Grünordnungsplan

ZEICHNUNGS-NR.: 161 - 002

MASSSTAB: 1 : 1000 / 1 : 100

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zdarsky		13.09.04		IV, V