

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Sichtfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAUG)
	Baugrenze
	Mischgebiet - bestehende Anlage
	Sondergebiet - Einkaufszentrum (§ 11 BAUNVO)
II+SD	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,5	Grundflächenzahl
10	Geschossflächenzahl
	Fläche für Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
	Strassenbegrenzungslinie
SD	Satteldach mit 45 - 50° Neigung Nutzung als Vollgeschoss zulässig
FD	Flachdach
g	geschlossene Bauweise
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	zu erhaltender Baum
	zur Pflanzung vorgesehener Baum

	Ein- und Ausfahrtsbereich Parkflächen und Lieferverkehr
	Einfriedung (Friedhofsmauer) zu erhalten
	Fürstrichtung
	Müllbehälter
	Trafostation
	Hauptwasserleitung
	Starkstromkanal
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	vorhandene Bebauung
	abzubrechende Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Maße in Metern
29	Hausnummer
	eventuell zu fällender Baum
	Denkmäler sind zu erhalten Veränderungen sind erlaubnispflichtig
	zulässige Stellplätze
	Fassaden Bild 2 M 1:200 als Hinweis

Die **STADT ZIRNDORF** beschließt 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 22.07.2011 durch Art. 1 des Gesetzes (BGBl. I S. 1509) i.V.m. der Bauordnungsverordnung (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. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. S. 400) die

Änderung des Bebauungsplanes "Zimmermannareal" als SATZUNG

- § 1 - Geltungsbereich**
Für das Gebiet nördlich der Nürnberger Straße, südlich der Schützenstraße, westlich des evangelischen Friedhofs und der westlichen Grenzbebauung an der Karlstraße, wird der Bebauungsplan geändert. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan und umfasst die Fl.-Nm. 467, 468, 468/2 sowie 468/3 jeweils Gemarkung Zirndorf.
- In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:
- § 2 - Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 6.800 m².
- Hiervon:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel (Vollsortimenter und/oder Discounter mit einer reinen Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.700 m²)
 - Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Sparkasse, Postamt etc., und nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Einrichtungen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.
 - Nicht zulässig sind Spielhallen mit Geldspielautomaten oder Geschicklichkeitsspielen sowie "Sexshops".
- 2.2 Oberhalb des Erdgeschosses sind Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen), für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreiber, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Büros, Dienstleistungen) und Wohnungen.
- § 3 - Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Vollgeschosse.
- § 4 - Bauweise**
Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - gilt die geschlossene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

- § 5 - Baugestaltung**
Soweit die Nutzung der Gebäude es erfordert, können in Einzelfällen außer den festgesetzten Satteldächern auch Flachdächer zugelassen werden.
Der Flachdachabschluss an der Ost- und Südseite zum Friedhof muss entsprechend dem Gestaltungsvorschlag Bild 1 ausgebildet werden (außer Rampenbereich).
- § 6 - Stellplätze**
Im Sondergebiet - Einkaufszentrum - sind mindestens 350 Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig und auf dem Dach des max. 1-geschossigen überbaubaren Flachdachbereiches zulässig.
- § 7 - Grünordnung**
Erhaltenswerter Baumbestand: Im Sondergebiet sind die besonders festgesetzten Bäume zu erhalten.
Für notwendigerweise zu fällende Bäume muss durch Neuanpflanzung Ersatz geschaffen werden.
Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Es sind Linde, Ahorn oder Eiche (SIU 25/30) zu pflanzen.
- § 8 - Anschluss an Verkehrsfläche**
Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe ist von der Schützenstraße aus vorzusehen.
- § 9 - Einfriedung**
Einfriedungen können als Ausnahme zugelassen werden.
Die östlich angrenzende Friedhofsmauer muss erhalten bleiben.
Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante sein.
- § 10 - Abweichende Abstandsflächen**
Von der nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den Flurnummern 472, 471/2, 471/3, 470/2 und 469/2, Gemarkung Zirndorf, wird nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung Befreiung erteilt.
- § 11 - Immissionsschutz (Schallschutz)**
- Die Ein- und Ausfahrt an der Schützenstraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf das Grundstück ist im Beurteilungszeitraum Nacht von spätestens 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr durch eine Schranke zu sperren.
 - Die Anlieferung im Nachtzeitraum vom 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist unzulässig.
 - Fremdnutzungen des Parkplatzes sind im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) nicht zulässig und sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
 - Das Abstellen von LKW sowie Wartezeiten von LKW im Planungsgebiet sind im Nachtzeitraum von 22.00 - 06.00 Uhr unzulässig.
 - Weitere in Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb des speziellen Bauvorhabens zu beachtende Auflagen sind dem Schallschutzgutachten (Kapitel 8) des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge vom 10.09.2012 zu entnehmen.
- § 12 - Bestandteile des Bebauungsplanes**
Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung sowie das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge vom 10.09.2012.
- § 13 - Rechtskraft**
Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, 03.12.2012
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes "Zimmermannareal" PLANVERFAHREN (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 19.07.2012 gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan "Zimmermannareal" im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am 10.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119, Fürther Straße 4 in 90513 Zirndorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung im Zeitraum vom 13.08.2012 bis 27.08.2012 gegeben.

Zirndorf, 03.12.2012
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.09.2012 bis 19.10.2012 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 01.09.2012. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, 03.12.2012
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.11.2012 die Änderung des Bebauungsplanes "Zimmermannareal" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 12.12.2012 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, 03.12.2012
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes "Zimmermannareal" in Zirndorf



Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 31.08.2012
zuletzt geändert: 03.12.2012
INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@christofori.de
Berater Ingenieur und Stadtplaner Erwin Christofori