

A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- STRASSENFLAECHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- GARAGE UND ZUFahrTEN
- GRUNDFLAECHEZAH
- GESCHOESSFLAECHEZAH
- ZAH
- DACHGESCHOESS KANN ALS VOLLGESCHOESS AUSGEBAUT WERDEN
- NUR EINZELHAUSER ZULAESSIG
- NUR DOPPELHAUSER ZULAESSIG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRUENFLAECHE
- FOK MAX. 0,20 cm UEBER NATUERLICHEM GELAEENDE, BZW. VON STADTBAUAMT FESTGELEGTEM GELAEENDE

B. Zeichenerklärung fuer Hinweise

- VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
- VORG. GRUNDSTUECKSGRENZE
- BEST. BEBAUUNG
- VORG. BEBAUUNG
- FLURSTUECKS-NR

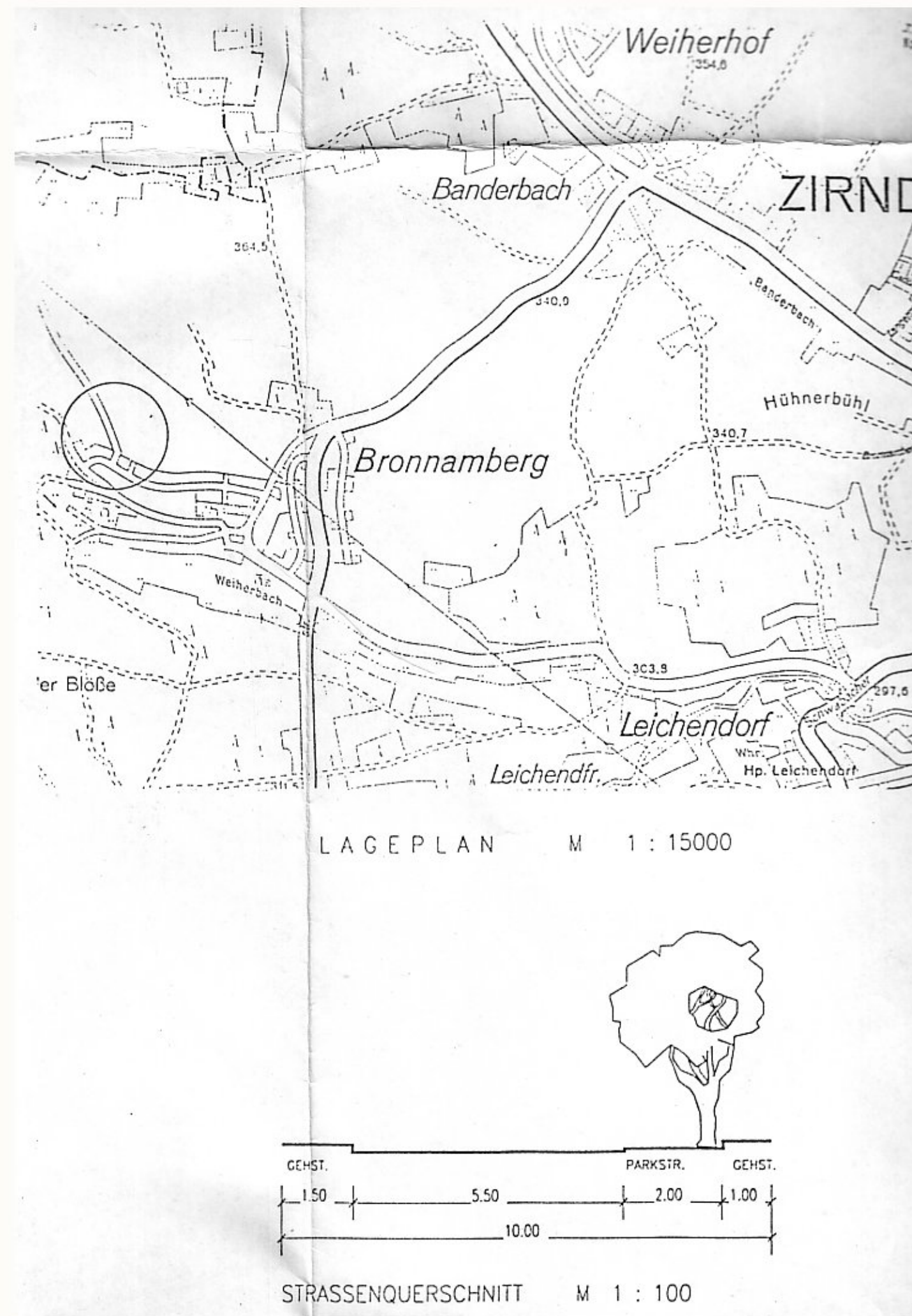
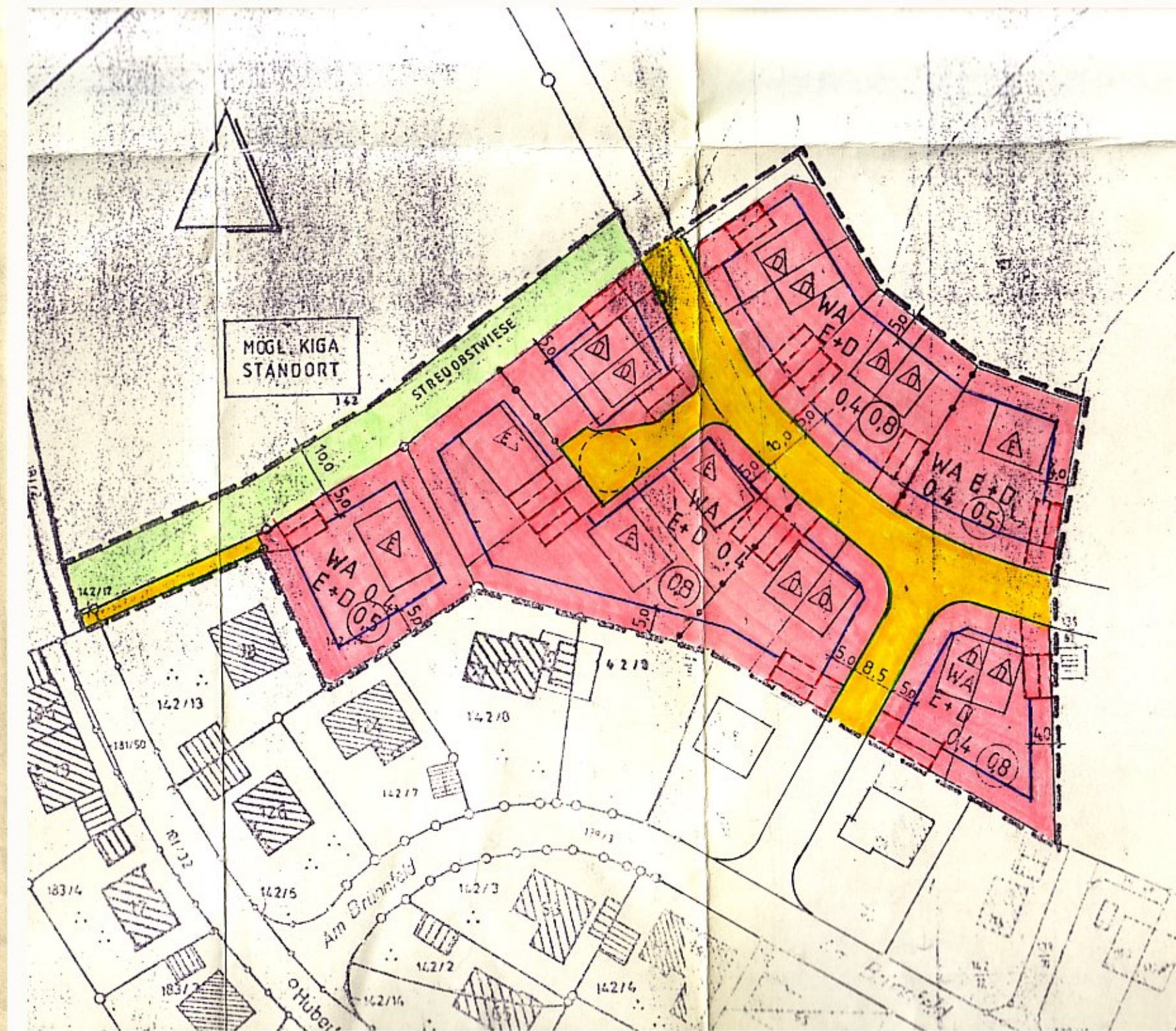
STADT ZIRNDORF **STADTBAUAMT**

BEBAUUNGSPLAN
ZIRNDORF - BRONNBERG " AM BRUENNELD "

ZEICHNUNGS-NR.: 114 005 MASSSTAB 1 : 1000

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abteilung
Zs		1.3.93		
Zs	Versch.	21.12.95		

der Bauehr:



Planverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.04.1995 bis 03.05.1995 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 02.04.1996 **Stadt Zirndorf**

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.1996 bis 19.03.1996 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 02.04.1996 **Stadt Zirndorf**

1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 02.04.1996 **Stadt Zirndorf**

1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 02.04.1996 **Stadt Zirndorf**

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 29.01.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 20.3.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 24.03.1998 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Zirndorf, den 23.3.1998 **Stadt Zirndorf**

1. Bürgermeister

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 vom 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 „Bronnberg, Am Brünnefeld“

§ 1

Für das Gebiet nördlich der bestehenden Bebauung „Am Brünnefeld“ sowie südlich und nördlich der GVSt Bronnberg-Wachendorf gilt der vom Stadtbaumeister ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

- Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 26.01.1990 festgesetzt.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nebengebäude (Geräteräume) sind an die Garagen anzubauen. Die Gesamtlänge der Garagen incl. Geräteräume darf max. nur 9,00 m, die Gesamtbreite 6,00 m betragen. Die Nutzfläche von 50 qm darf nicht überschritten werden.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß nur Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

§ 4

- Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
- Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 5

- Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 40 - 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Für die Wohnhäuser sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich 25 cm betragen. Hierzu darf noch eine Pfettenhöhe von max. 16 cm hinzukommen; das Kniestockmaß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette darf max. 41 cm betragen. Ist also die Pfette aus konstruktiven Gründen höher als 16 cm, hat sich das Maß des gemauerten oder betonierten Kniestockes um dieses Maß zu reduzieren. Die Pfette darf im äußersten Fall außen fluchtbündig mit der äußeren Mauerwerkskante sein. Die Festlegung der Kniestöcke gilt für die Hauptumfassung der Gebäude. Bei Rücksprünge kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/3 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen.
- Dacherker sind als Einzelaufbauten, entsprechend dem Gestaltungsvorschlag, nur mit Satteldach zulässig. Das Außenmaß darf max. 1,50 m Länge betragen. Bei Errichtung mehrerer Erker darf die Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge nicht überschritten werden. Die Eindeckung ist im gleichen Material wie das Dach auszuführen.
- Als Fenster sind stehende Formate zu wählen.
- Die Garagen sind mit Satteldächern (1 First) zu errichten. Die Dachneigung beträgt 35 - 45 Grad. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in der gleichen Dachneigung zu erstellen. An Wohnhäuser angebaute Garagen sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.
- Die Dacheindeckung ist mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
- Die Oberkante fertiger Fußboden wird auf max. 0,20 m über dem Straßenniveau oder dem von der Stadt Zirndorf (Bauamt) festgelegten Gelände festgesetzt.

§ 6

- Für die 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 mit Holzstaketen auszuführen.

Für alle weiteren Einfriedungen darf, außer Holzstaketen, nur Maschendrahtzaun (grün ummantelt) verwendet werden.

- Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
- Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

§ 7

- Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.
- Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Eingrünung mit heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschöszahlen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Je festgesetztem Einzelhaus bzw. je festgesetzter Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 9

- Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Drainwassers bzw. des Grundwassers nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes auf Kosten des Bauherrn zu treffen.
- Soweit möglich, ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Eine Überprüfung erfolgt im Baufall durch die Fachbehörden.

§ 10

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

Zirndorf, den 02.04.1996

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

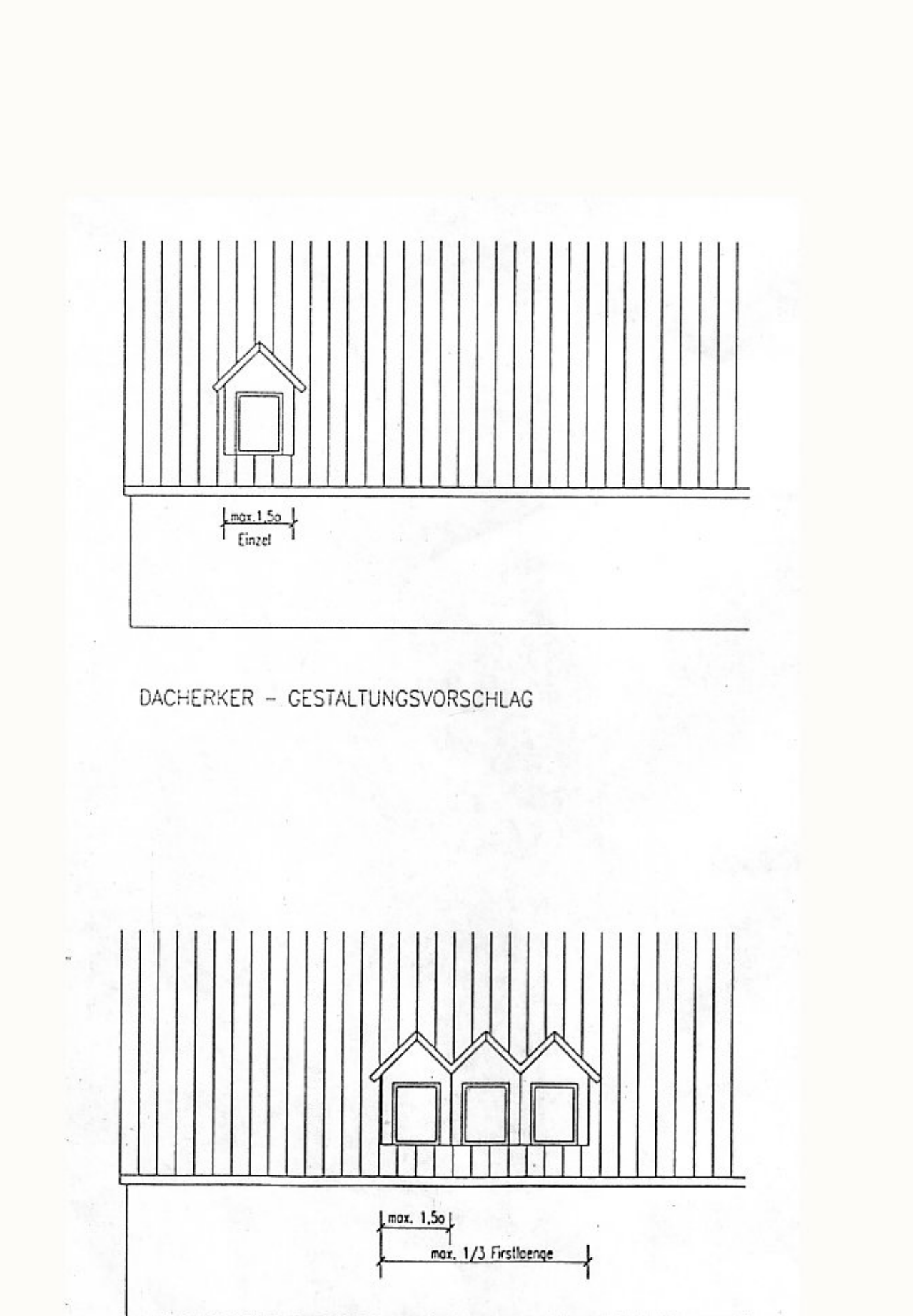
Pflanzliste

Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier canadensis	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriff-Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Bäume H 3 x verpflanzt Mindestpflanzgröße StU 14-16

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Sorbus-Sorter	Eberesche
Acer platanoides „Crimson King“	Spitzahorn
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Birne
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Pyramidenkiepe
Crataegus monogyna	Rotdorn



Zirndorf, den 02.04.1996

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister