

Die

## STADT ZIRNDORF

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 Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) 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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. GVBl. 1998, S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962) den

### Bebauungsplan „Franz-Schubert-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

als

## SATZUNG

### Hinweis:

Für diesen Bebauungsplan wird die Übergangsregelung gem. § 244 Abs. 2 BauGB angewandt. Demnach finden auf Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

### § 1

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der vom Bauamt 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 festgesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### § 3

- Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Die Vollgeschosse sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig.

### § 4

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Doppel- und Reihenhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind.

### § 5

- Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf. Diese Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen.
- Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen.
- Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.
- Die Festsetzung von Stellplätzen und Carports sind aus Gründen der Belichtung zwingend einzuhalten.

### § 6

- Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO über 6 qm Nutzfläche sind unzulässig.

### § 7

- Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden, sofern diese entsprechend der Gestaltungsvorlage ausgeführt werden. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatten oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
- Sockelmauern und Kantensteine unterhalb der Zauntrasse sind nicht zugelassen (Wandermöglichkeit für Kleinsäugetiere wie Igel).
- Im Bereich der Sichtwinkel darf die Einfriedung, Bepflanzung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.
- Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum etc.) sind nicht zugelassen.

### § 8

- Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, der Baugrundstücke und der öffentlichen Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von 12-16 m<sup>2</sup> von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzbot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrüßungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.
- Pflanzen-Artenliste:

#### Baumarten: H, 3 x V, mB, StU 18-20

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Betula pendula (Sandbirke)  
Pinus sylvestris (Föhre)  
Tilia cordata (Winterlinde)

#### Solitiergehölze und Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)  
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Hartriegel)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avilana (Hase)  
Cotoneaster i.A. (Zwergmispel)  
Crataegus i.A. (Weiß- / Rötorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Rainweide)

Ligustrum v. "Atrovirens" (Rainweide)  
Salix purp. "Nana" (Kugel-Weide)  
Prunus i.A. (Kirsche in Arten)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes aureum (Gold-Johannisbeere)  
Ribes divaricatum (Sparrige Johannisbeere)  
Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)  
Rosa i.A. (Rosen)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

### § 9

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff durch die geplante Bebauung erfolgte auf einem Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 328/11 der Gemarkung Zirndorf. Dazu wurde eine Fläche von 1.730 m<sup>2</sup> mit Obstgehölzen bepflanzt. Diese hat die Stadt Zirndorf bereits abgenommen.
- Die Obstgehölze sind mit einer Mindestgröße von StU 10-12 zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Wiesenfläche ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

### § 10

- Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Fürth und unterliegt den Nutzungsbeschränkungen und Verboten nach § 3 der Wasserversorgungsverordnung Rednitral infra fürth gmbh vom 06.12.1999, die zu beachten sind.  
Unter anderem ist es in der weiteren Schutzzone A verboten  
- organischen und mineralischen Stickstoffdünger in nicht zeit- und bedarfsgerechten Gaben auszubringen  
- Dachflächenwasser zu versickern, außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone  
Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.
- Der Boden der Carports sowie der Stellplätze, ist zum Schutz des Grundwassers flüssigkeitsbeständig herzustellen und mit Gefälle so anzulegen, dass Grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefangen und beseitigt werden können.
- 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.
- Eine evtl. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von Dachflächen in Zisternen -wasserdichte Ausführung- als Brauchwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf ist in die Kanalisation einzuleiten. Die direkte Versickerung ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten.

### § 11

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.

### § 12

Durch das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, wurde zur Ermittlung der Schallimmissionen ein Bericht erstellt (Bericht 7625.1). Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Orientierungswert „tags“ von L<sub>50</sub> = 55 dB(A) an allen Fassaden der geplanten Wohngebäude eingehalten werden. Der Orientierungswert „nachts“ von L<sub>50</sub> = 45 dB(A) wird mit Ausnahme der bahngewandten Giebfassaden der drei im südöstlichen Bereich des Plangebietes geplanten Reihenhäusern eingehalten. Um einen regelgerechten Schallschutz gemäß VDI-Richtlinie 2719 gewährleisten zu können, sind an den o. g. Fassaden Fensterelemente mit einem Schalldämmmaß von R<sub>w,e</sub> > 37 dB erforderlich. 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.

### § 13

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

Zirndorf, 28.06.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

## LEGENDE

### A. Festsetzung

WA Allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,35 Grundflächenzahl

0,7 Geschossflächenzahl

12-20° Dachneigung

H nur Hausgruppen zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TH Traufhöhe 7,00 über OK Gelände

pLS passive Lärmschutzmaßnahme lt. Gutachten an den 3 Südöstlichen Hausfassaden erforderlich

Baulinie

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bäume anpflanzen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### B. Hinweise

Vorgeschl. Bebauung

Best. Bebauung

Vorgeschl. Grundstücksgrenze

Best. Grundstücksgrenze

842/30 Fl. Nummer



Bebauungsplan M 1 : 1000

Gestaltungsvorlage : Einfriedung

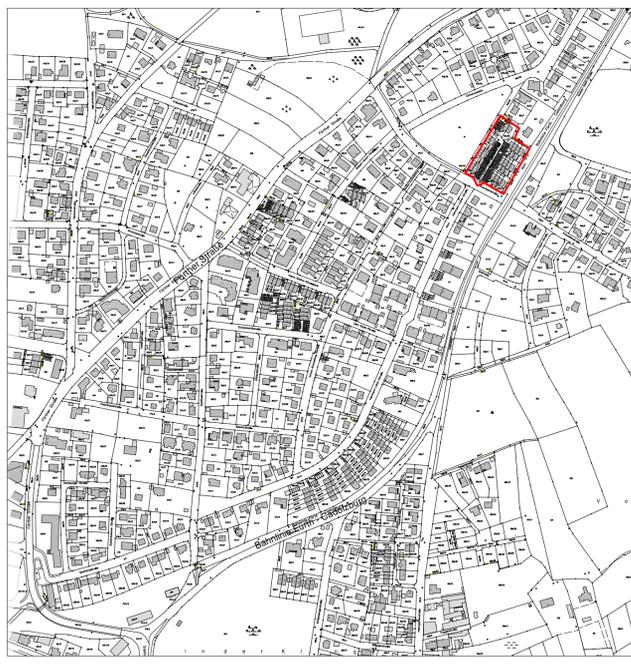
M 1 : 100



Zirndorf, 28.06.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1 : 5000

## PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.04.2003 bis 17.04.2003 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Zirndorf, den 28.06.2006

Stadt Zirndorf

Thomas Zwingel - Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.05.2003 bis 30.06.2003 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Zirndorf, den 28.06.2006

Stadt Zirndorf

Thomas Zwingel - Erster Bürgermeister

Der Stadtrat hat eine Reduzierung des Geltungsbereichs in seiner Sitzung am 05.04.2006 beschlossen. Der Bebauungsplan - Entwurf wurde erneut mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 15.05.2006 bis 30.05.2006 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Zirndorf, den 28.06.2006

Stadt Zirndorf

Thomas Zwingel - Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 07.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 14.07.2006 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 07.07.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel - Erster Bürgermeister

STADT ZIRNDORF  
BAUVERWALTUNG

Fürther Str. 4  
90513 Zirndorf

Tel.: 0911/9600144  
Fax :0911/9600192

Bebauungsplan  
Franz - Schubert - Straße

Zeichnungs-Nr. : 160 001 d

gezeichnet

geändert

Datum

geprüft

Abt.

Maßstab :

1 : 1000

1 : 100