

Die **Stadt Zirndorf** beschließt die Änderung des **Bebauungsplanes „Frauenschlagerstraße“** als **Satzung** aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2, 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I 2, 127) sowie Art. 91 der BayVO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433).

§ 1
Für das Grundstück Fl.-Nr. 559/20 der Gemarkung Zirndorf an der Frauenschlaggerstraße gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2
1. 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.
2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
3. Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nebengebäude (Geräteräume) sind an die Garagen anzubauen. Die Gesamtlänge der Garagen incl. Geräteraume darf max. nur 8,00 m, die Gesamtbreite 6,00 m betragen. Die Nutzfläche von 50 qm darf nicht überschritten werden.
4. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 3
1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen nur Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise, wobei sich das zweite Vollgeschloß im Dach befindet, zulässig sind. Ein Mehrfamilienhaus in dreigeschossiger Bauweise, bei dem sich das dritte Vollgeschloß im Dach befindet, ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls zulässig.

§ 4
1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten, ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Einzel- und Doppelhäuser.
2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

§ 5
1. Bei den Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit bis zu 45 Grad zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Für die Wohnhäuser sind Kniestocke zulässig. Für Holzflettenkonstruktionen gilt das Kniestockkronmaß - 65 cm - von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette. Die Festlegung der Kniestockhöhe gilt für die Hauptumfassung der Gebäude. Bei Rücksprüngen kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/2 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen.
2. Die Dacheindeckung ist mit roten / rotbraunen Dachziegeln oder Betondachstein auszuführen.
3. Das Dach im Gehwegbereich darf um 50 cm über die Baugrenzen hinausragen.
4. Dachterker sind als Einzelaufbauten zulässig. Bei Errichtung mehrerer Erker darf die Gesamtlänge von max. 2/3 der Firstlänge nicht überschritten werden. In der zweiten Dachebene sind keine Erker zulässig. Die Eindeckung ist im gleichen Material wie das Dach auszuführen.
5. Als Fenster sind stehende Formate zu wählen.
6. Die Garagen sind mit Satteldachkonstruktion lückenlos zwischen den Häusern bzw. lückenlos an die Häuser angrenzend (gemäß zeichnerischer Festsetzung), mit einer Traufhöhe von min. 2,5 m über Oberkante der Terrasse zu errichten. Anstelle von Garagen, sind auch Carports mit geschlossenen Wänden zugelassen. Die Festsetzungen für die Errichtung der Garagen gelten ebenfalls für die Carports.
7. Ausnahmsweise können die Garagen mit begrüntem Flachdach (extensiv) errichtet werden. Anstelle der Garagen können auch Carports mit begrüntem Flachdach (extensiv) errichtet werden.

§ 6
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.

§ 7
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte bis zu einer GFZ = 0,5 und einer GFZ = 0,8, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschöszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 8
1. Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bereit zu halten. Der Überlauf darf in die Kanalisation eingeleitet werden.
2. Das Anschneiden des Grundwassers ist zu vermeiden. Sollte dies aus bautechnischen Gründen erforderlich sein, sind umgehend die Fachbehörden (z.B. Wasserwirtschaftsamt, Gesundheitsamt, Landratsamt Fürth) einzuschalten. Sofern erforderlich, ist das Grundwasser zu reinigen.
3. Bei Aushubarbeiten ist besonders auf verdächtige Materialien zu achten. Bei Auffälligkeiten (Färbung, Geruch oder ähnlichem) ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg einzuschalten.

§ 9
Am nächstgelegenen Immissionsort (TA Lärm, z. B. Wohn-/ Kinderzimmer) ist zu gewährleisten, daß die Immissionsgrenzwerte für ein WA nach § 4 BauNVO von tags 55 dBA und nachts 40 dBA eingehalten werden. Dies kann durch Anordnung der Aufenthaltsräume bzw. durch den Einbau von Schallschutzfenster erfolgen. Das Gutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 17. Juni 1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

§ 10
Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe sowie Sperrmüll, auf den dafür vorgesehenen Flächen, bereitzustellen.

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

Zirndorf, den **05. Nov. 1999**

Ger. Kohl
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999

Zirndorf, den 05. Nov. 1999



Pflanzliste

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“	Saulenhainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Pyramideniche
Crataegus monogyna	Rodorn

BEGRÜNDUNG

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Das Bibertal liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (vgl. A IV Ziff. 1.8 RP). Aufgabe der Stadt Zirndorf als Siedlungsschwerpunkt ist die Schaffung von Bauland.

Eigentumsverhältnisse: Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.

Bodenordnung: Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, noch nicht vermessend.

Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücksteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten.

Erkennnissen auszuschließen. Aus diesen Gründen sollte auch das Grundwasser nicht angeschnitten werden.

Soilte bei den Aushubarbeiten Grundwasser freigelegt werden, so ist dieses auf das bereits untersuchte Schadstoffspektrum zu analysieren und ggf. reinigen zu lassen.

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,5 festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund des Grundstückszuschnittes und ist städtebaulich vertretbar.

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt.

Das Baugebiet liegt ca. 250 m von dem OVf - Bushaltpunkt entfernt.

Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinclimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.

Der Bayerische Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.94 Begleitmaßnahmen zum 5. Gesetz zur Änderung der Verfassung des Freistaates Bayern beschlossen. Hieraus ergeben sich besondere Aufgaben der Wasserwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft sowie zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffbelastungen.

Für die Baugebietsausweisungen bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.

Ausgleichsmaßnahmen können sein:

- Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen um es für die Gartenbewässerung bereit zu halten
- Bis zum Erlaß einer Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung nach Art. 33 Abs. 2 BayWG ist die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gemäß § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig, da es sich um eine Benutzung nach Art. 2, 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG handelt. Der Antrag ist beim SG 412 im Landratsamt Fürth zu stellen.

Bei weitergehenden Untersuchungen wurden im Grundwasser LHKW, Schwermetalle, festgestellt. Die Ursachen der Schadstoffbelastungen werden derzeit vom bzw. im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes untersucht. Eine Kontamination von den Baurinostücken aus ist nach den bisherigen

Erkennnissen auszuschließen. Aus diesen Gründen sollte auch das Grundwasser nicht angeschnitten werden.

Soilte bei den Aushubarbeiten Grundwasser freigelegt werden, so ist dieses auf das bereits untersuchte Schadstoffspektrum zu analysieren und ggf. reinigen zu lassen.

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,5 festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund des Grundstückszuschnittes und ist städtebaulich vertretbar.

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt.

Das Baugebiet liegt ca. 250 m von dem OVf - Bushaltpunkt entfernt.

Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinclimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.

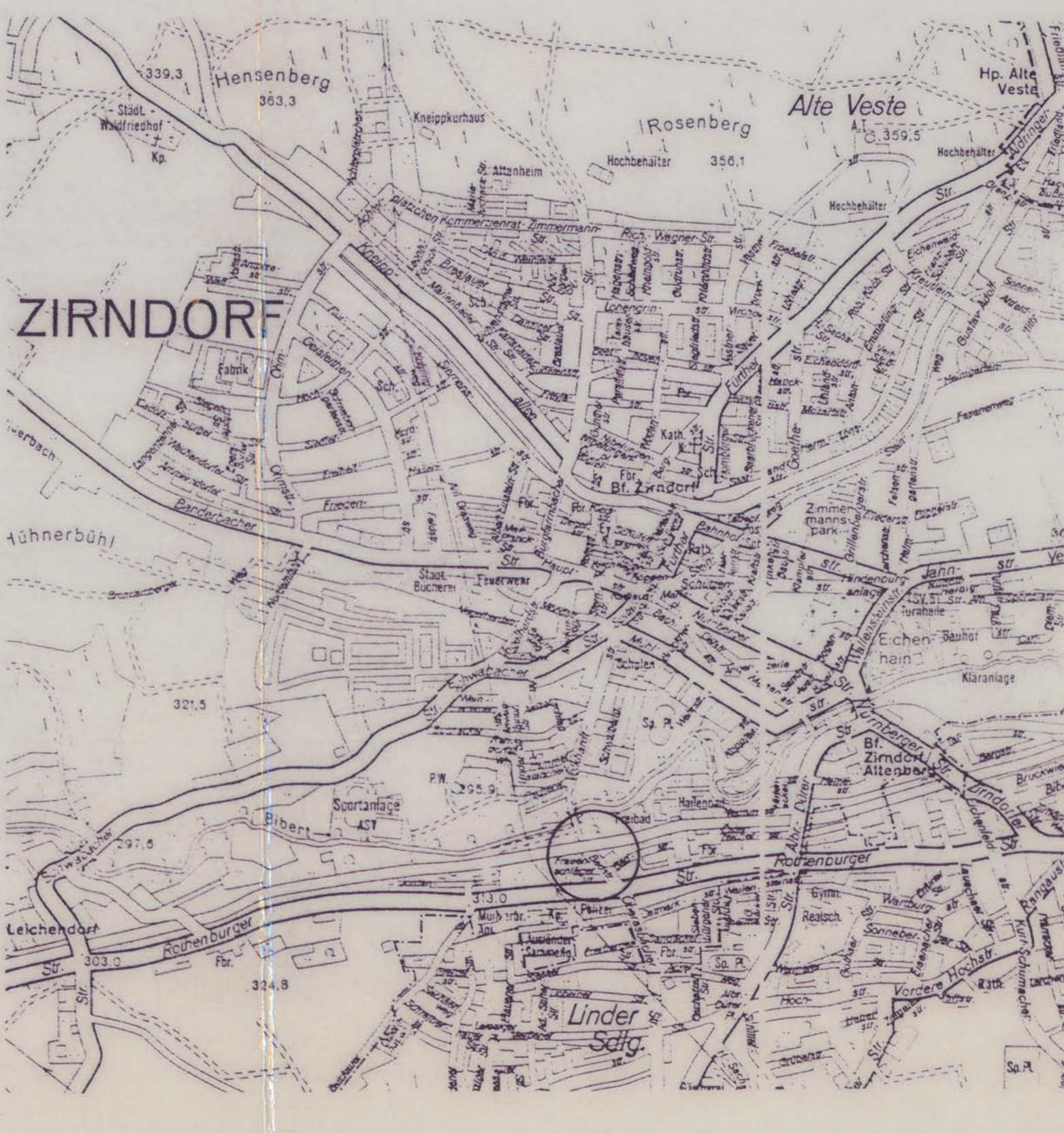
Der Bayerische Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.94 Begleitmaßnahmen zum 5. Gesetz zur Änderung der Verfassung des Freistaates Bayern beschlossen. Hieraus ergeben sich besondere Aufgaben der Wasserwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft sowie zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffbelastungen.

Für die Baugebietsausweisungen bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.

Ausgleichsmaßnahmen können sein:

- Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen um es für die Gartenbewässerung bereit zu halten
- Bis zum Erlaß einer Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung nach Art. 33 Abs. 2 BayWG ist die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gemäß § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig, da es sich um eine Benutzung nach Art. 2, 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG handelt. Der Antrag ist beim SG 412 im Landratsamt Fürth zu stellen.

Bei weitergehenden Untersuchungen wurden im Grundwasser LHKW, Schwermetalle, festgestellt. Die Ursachen der Schadstoffbelastungen werden derzeit vom bzw. im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes untersucht. Eine Kontamination von den Baurinostücken aus ist nach den bisherigen



- A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - STRASSENFLÄCHEN PRIVAT / ÖFFENTL. GEWIDMET
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - BAUGRENZE
 - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN & STELLPL. UND AUSFÄHRTEN
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSS
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - ME FLÄCHEN FÜR MÜLLENTSORGUNG

- B. Zeichenerklärung fuer Hinweise**
- VORG. GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - VORG. GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - BEST. BEBAUUNG
 - VORG. BEBAUUNG

STADT ZIRNDORF **STADTBAUAMT**

BEBAUUNGSPLAN
ZIRNDORF, FRAUENSCHLAGER STRASSE

ZEICHEN-NR.	155 001 c	WSTNR.	
gezeichnet		geprüft	
22	15.10.98	29.06.99	
	23.09.99		
			1:1000
der Leiter			

LAGEPLAN M 1 : 15 000

1999/7

Zirndorf
Frauenschlaggerstraße