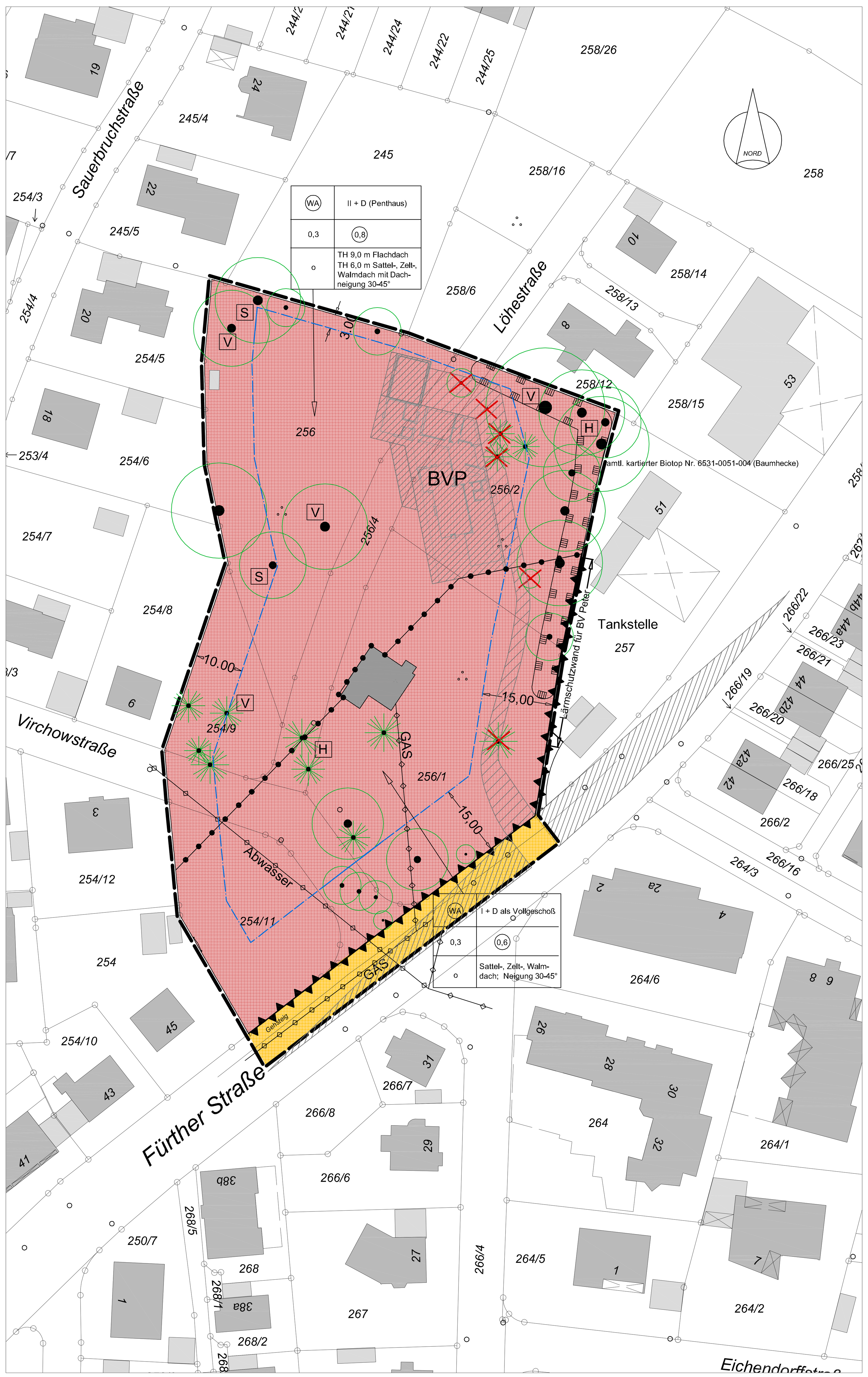


LEGENDE

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 bzw. 0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II + P — 2 Vollgeschoße + Penthaus
- I + D — 1 Vollgeschoß + Dach
- o — offene Bauweise
- TH 9,0 m — Traufhöhe bei Flachdach
- TH 6,0 m — Traufhöhe bei Sattel-, Zelt-, Walmdach
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Lärmschutzwand, Höhe 3 m
- öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- S — Spaltenkästen für Fledermäuse
- H — Höhlenkasten für Fledermäuse
- V — Höhlenmistkasten für europäische Brutvögel
- Baumbestand zu erhalten (Laubbaum/Nadelbaum) fällt unter Baumschutzverordnung
- Baumbestand zu beseitigen (Laubbaum/Nadelbaum) fällt unter Baumschutzverordnung

B. Hinweise

- 10,00 — Maßlinie, Bemaßung in m
- Abwasser — Abwasserleitung
- GAS — Gasleitung
- 256/2 — Flurstück mit Nummer
- Sichtdreieck freizuhalten von Gegenständen über 80 cm H
- Gebäudebestand
- BVP — geplante Bebauung mit Zufahrt = Bauvorhaben Peter

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Traufhöhen Dachform Dachneigung

STADT ZIRNDORF

BEBAUUNGSPLAN "Fürther Straße 47" IN ZIRNDORF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SATZUNG

Die Stadt Zirndorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), alle in der jeweils derzeit gültigen Fassung, folgende Bebauungsplansatzung:

1. ALLGEMEINES

- Für das Baugebiet "Fürther Straße 47" in Zirndorf wird der vom Planungsbüro Paul, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach am 14.12.2009 erarbeitete Bebauungsplan aufgestellt.
- Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, diesem Textteil und der Begründung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 254/9, 254/11, 256, 256/1, 256/2, 256/3 (teilw.), 256/4 (teilw.) und 258/2 (Staatsstraße, teilw.) der Gemarkung Zirndorf.
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004,
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990,
- die Bayerische Bauordnung 2009 (BayBO) zuletzt geändert zum 01.08.2009,
- das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998,
- das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005,
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998,

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Bauflächen im nordwestlichen Planungsgebiet sind als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- GRZ = 0,3
- Anzahl der Vollgeschoße: II + Dach oder Penthaus
- GFZ = 0,8
- Offene Bauweise
- Traufhöhe 9 m bei Flachdach
  Traufhöhe 6 m bei Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit Dachneigung 30-45°
- Die Bauflächen im südöstlichen Planungsgebiet sind als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- GRZ = 0,3
- Anzahl der Vollgeschoße: I + Dach als Vollgeschoß
- GFZ = 0,6
- Offene Bauweise
- Sattel-, Zelt- oder Walmdach
- Dachneigung 30-45°

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Im nordwestlichen Planungsgebiet wird eine maximale Traufhöhe von 9,00 m über Oberkante des fertiggestellten Geländes bei Flachdach und 6,00 m über Oberkante des fertiggestellten Geländes bei Zelt-, Sattel- oder Walmdach festgesetzt.

Mülleinhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Abstandsflächen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf. Diese Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen.

3.4 Schallimmissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen an diesen Bebauungsplan bilden die gutachterlichen Stellungnahmen Nr. 1727A vom 08.12.2009 und Nr. 1727B vom 18.12.2009 der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH.
Folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden aufgrund dieser Berichte getroffen:

Für BV Peter:
An der östlichen Grundstücksgrenze ist gegenüber der Tankstelle auf einer Länge von ca. 40 m und in einer Höhe von h = 3,0 m ü. GOK eine durchgehend geschlossene, fugendichte Lärmschutzmaßnahme zu errichten. Dabei ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,R}$ = 20 dB zu erreichen.
Der Nachweis des Schallschutzes ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

Für eine Wohnbebauung, die über das BV Peter hinaus geplant wird, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Bebauung in Richtung Tankstelle: Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der Tankstelle sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Dachgeschoß zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist gegenüber der Tankstelle auf einer Länge von ca. 55 m und weiter entlang der Fürther Straße auf einer Länge von ca. 76 m eine durchgehend geschlossene, fugendichte Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von h = 3,0 m ü. GOK zu errichten. Dabei ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,R}$ = 20 dB zu erreichen. Entlang der Fürther Straße muss die äußere Wandoberfläche schallabsorbierend sein, um eine Reflexionswirkung der Verkehrslärmimmissionen auf die gegenüberliegenden Wohngebäude zu verhindern.
Der Nachweis des Schallschutzes ist jeweils im Zuge des Bauantrages zu erbringen.
Die Ausführung dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen muss vor dem Baubeginn der Wohngebäude erfolgen.

Die gutachterlichen Stellungnahmen zum Schallimmissionsschutz Nr. 1727A vom 08.12.2009 und Nr. 1727B vom 18.12.2009 der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

4.1 Grünflächen

Der im Plan als „zu erhalten" dargestellte Baumbestand ist zu erhalten.
Der Baumbestand ist gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entfällt die Ausgleichspflicht aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

4.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Werden geschützte Bäume beseitigt, sind sie gem. Baumschutzverordnung der Stadt Zirndorf zu ersetzen.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern:
- Rodung der Gehölze außerhalb der Brutsaison der europäischen Vogelarten, also im Zeitraum zwischen September und Februar.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF – Continuous Ecological Functionality):

- Aufhängen von Fledermauskästen: Im Wirkraum sind vor Beginn der Fledermaussaison 2010 zwei Spaltenkästen und zwei Höhlenkästen für Fledermäuse auszubringen, um die gebäudebedingten Verluste entsprechender Quartiertypen auszugleichen.
- Aufhängen von Vogelkästen für Höhlenbrüter: Im Wirkraum sind vor Beginn der Brutsaison 2010 vier geeignete Höhlenmistkästen für europäische Brutvögel (z.B. Feldsperling, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper) aufzuhängen, um die gebäudebedingten Verluste entsprechender Brutstätten auszugleichen.

5. HINWEISE

- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAS-K mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt] an der Einmündung der bestehenden Zufahrt in die St 2242 ist freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt darf auf einer Länge von mindestens 10 m die Längsneigung von 2,5 % nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Zufahrt ist zu befestigen, um eine Verschmutzung der Straße durch ausfahrende Fahrzeuge und damit eine Gefährdung des Durchgangsverkehrs zu vermeiden.
- Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 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) auf den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.
- Im Interesse des Umweltschutzes empfiehlt die Stadt Zirndorf die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Versorgungsleitungen sind auf den Baumbestand abzustimmen. Nach dem DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt GW 125) „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist im Bereich unterirdischer Leitungen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Zirndorf, den 25.03.2010

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Fürther Straße 47" der Stadt Zirndorf

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

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Zirndorf am **25.11.2009** 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 Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am **04.12.2009** 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 Str. 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 **04.12.2009** bis **18.12.2009** gegeben.

Zirndorf, den 25.03.2010 — 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 **11.01.2010** bis **12.02.2010** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **18.12.2010**. 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.

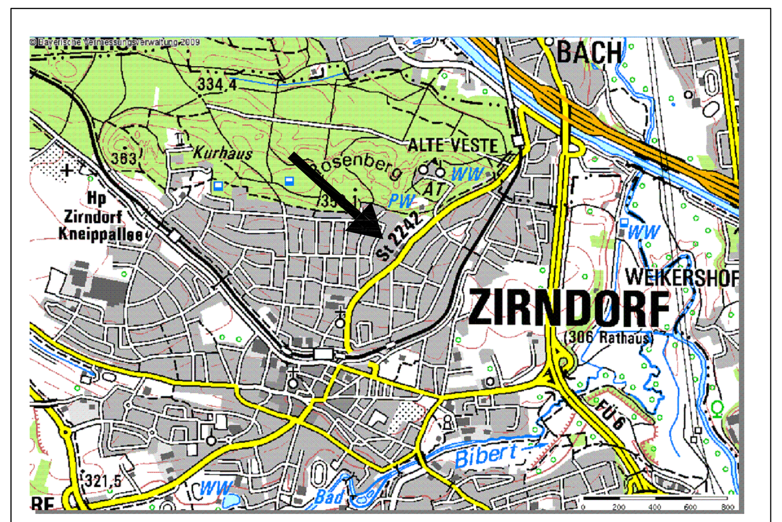
Zirndorf, den 25.03.2010 — STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom **08.03.2010** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **26.03.2010** ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **06.04.2010** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 25.03.2010 — STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan M ca. 1:25.000

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. 4
90513 ZIRNDORF
TEL.: 0911/9600144
FAX: 0911/9600192

Bebauungsplan Fürther Straße 47 Zirndorf

MASSTAB: 1 : 500

ZEICHNUNGS-NR.:

	gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
am			22.12.2009		
am			25.03.2010		