
















A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen

-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  STRASSENFLAECHE
-  GRUENFLAECHE / PRIVAT
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  BAUGRENZE
-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  FLAECHE FUEER GARAGEN UND AUSFAHRTEN
- 0, 4 GRUNDFLAECHEZAHL
- (0, 9) GESCHOSSFLAECHEZAHL
- II+D ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- D DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN
- AF ABSTANDSFLAECHE NREGELUNG - SH. § 5 NR. 7
-  ZU PFLANZENDE BAEUME
- MR ZU ERHALTENDE MAUERN MAX. 2, 00m HOCH
-  NUR DOPPELHAEUSER ZULAESSIG
-  ZU PFLANZENDE STRAEUCHER

B. Zeichenerklärung fuer Hinweise

-  VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
-  VORG. GRUNDSTUECKSGRENZE
-  BEST. BEBAUUNG
-  VORG. BEBAUUNG
- 299/7 FLURSTUECKS-NUMMER
- LS LAERMSCHUTZREGELUNG - SIEHE BEGRUENDUNG

STADT ZIRNDORF				STADTBAUAMT	
BEBAUUNGSPLAN ZIRNDORF, HEIMGARTENSTRASSE					
ZEICHNUNGS-NR.: 150 001 c				MASSTAB	
				1 : 500	
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abteilung	
		10.10.96			
	Versch.	09.06.97			
	Versch.	20.01.98			
		26.6.98			
				_____ der Bauherr	

Planverfahren

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.10.1996 bis 14.11.1996 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 08.06.1998



Stadt Zirndorf


.....
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.06.1997 bis 16.07.1997 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 08.06.1998



Stadt Zirndorf

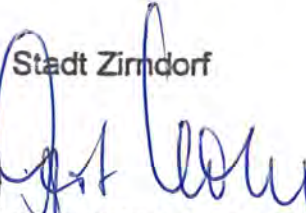

.....
1. Bürgermeister

Der ergänzte Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 23.02.1998 bis 23.03.1998 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 08.06.1998



Stadt Zirndorf


.....
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.04.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 08.06.1998



Stadt Zirndorf

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister

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

21. Okt. 1998

keine Verletzung

Der dem Landratsamt Fürth gemäß § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

27. Nov. 1998

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab
§ 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

03. Dez. 1998

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den **30. Nov. 1998**



STADT ZIRNDORF

[Handwritten signature]
.....
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 (BGB. I S. 132) Art. 98 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 251) den

Bebauungsplan „Zirndorf, Heimgartenstraße“

§ 1

Für das Gebiet nördlich der Kleingartenkolonie und östlich der Heimgartenstraße 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 bis zu einer max. Größe von 8 qm zulässig.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

§ 4

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
2. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.
3. Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen.

1. Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 38 – 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Für die Wohnhäuser sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf 50 cm von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette betragen. 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 1/3 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen. Für Zwerchhäuser gilt, daß das Maß von 50% der Gesamtwandlänge nicht überschritten werden darf. Die Firstlinie des Zwerchhauses muß mind. 70 cm unter der des Hauptdaches liegen.
2. Dacherker sind als Einzelaufbauten zulässig. Das Außenmaß darf max. 2,30 m Länge betragen. Bei Errichtung mehrerer Erker darf die Gesamtlänge von max 40% der Firstlänge nicht überschritten werden.
3. Für die Fenster sind stehende Formate zu wählen.
4. Dachterrassen/Dacheinschnitte sind dann unzulässig, wenn auf dieser Dachfläche Erker errichtet werden. Bei Errichtung mehrerer Dachterrassen/Dacheinschnitte darf die Gesamtlänge von max. 2/3 der Firstlänge nicht überschritten werden.
5. Die Dacheindeckung ist in naturrotem Material (Ziegel oder Betondachstein) auszuführen.
6. Die Oberkante fertiger Fußboden EG wird auf ± 0 Straßenniveau Erschließungsstraße festgelegt. Bezugspunkt ist das jeweilige Eingangspodest/Haustüre. Die Erschließungsstraße hat als Höhenpunkt 00 Heimgartenstraße und – 1,80 m Wendehammerende
7. Im Bereich der Grundstücke, die im BP mit AF gekennzeichnet sind, wird von dem nach Art 6 der BayBO erforderlichen Abstandsfläche insoweit Ausnahme erteilt, daß die Abstandsfläche von einer Tiefe von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist

§ 7

1. Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (sh. Pflanzliste), STU 14/16, zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.
2. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Winterlinden (Tilia cordata Rancho), Hochstamm 18/20, zu pflanzen.
3. Die Fassaden sind, soweit möglich, mit geeigneten Kletter-/Rankgewächsen (Wein, Efeu etc.) zu begrünen.

4. Die an der südlichen Grundstücksgrenze zu erhaltende Wand ist zu begrünen. Der Unterhalt der Mauer sowie Begrünung obliegt auf der Südseite dem Gartenbauverein und auf der Nordseite dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 9

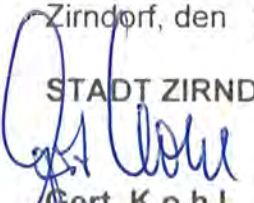
1. Das Dachflächenwasser soll in Zisternen –wasserdichte Ausführung- gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist in die Kanalisation einzuleiten.
2. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Fürth sind einzuhalten. Auf das Merkblatt für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wird verwiesen.

§ 10

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

Zirndorf, den **22. April 1998**

STADT ZIRNDORF


Gert Kohl
Erster Bürgermeister



Pflanzenliste

Sträucher 2 x verpflanzt Mindestpflanzgröße Höhe 60 – 100 cm

Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa glanea	Blaue Hechtrose
Symphoricarpus chen. „Hancock“	Kriechende Schneebeere
Ribes alpinum	Wildjohannisbeere

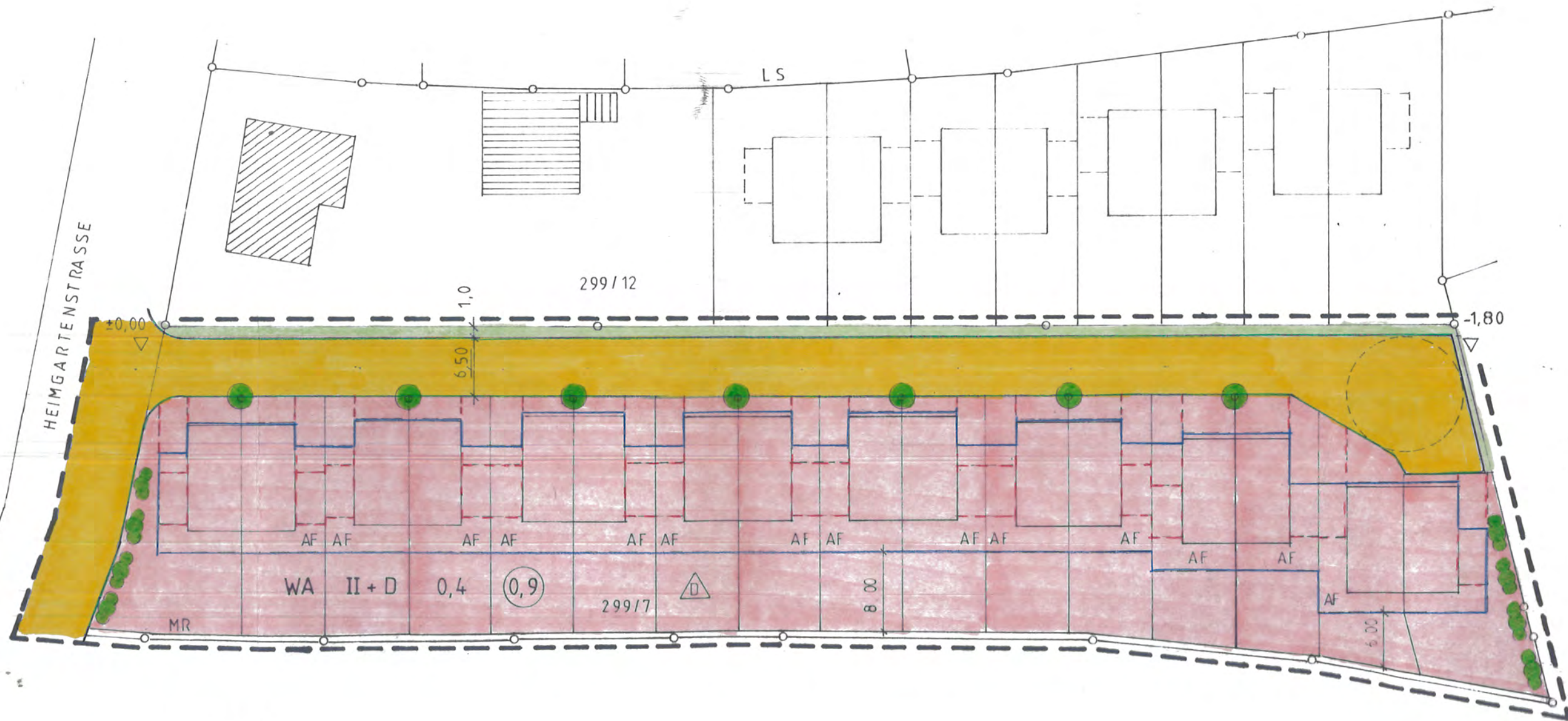
Bäume H 3 x verpflanzt Mindestpflanzgröße StU 14 – 16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn/Rotdorn
Acer platanoides glubosum	Kugelhorn

LÄNGSSCHNITT

± 0,00

- 1,80



M 1 : 500

Bebauungsplan „Zirndorf, Heimgartenstraße“

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). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
- Eigentumsverhältnisse: Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.
- Bodenordnung: Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, noch nicht vermessen.
- 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.
Die Bauquartiere gehören nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet.
Es sollen Wohnbauten in max. 2-geschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden. Aufgrund der Hanglage wird in Teilbereichen das Untergeschoß zum Vollgeschoß.
Die Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen.
Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Erker und Fenster sollen zu einer ausgewogenen Architektur beitragen.
Die Festsetzung der Abstandsfläche erfolgt aus städtebaulichen und ortsplanerischen Gründen.
- Erschließung: Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind noch nicht alle im Eigentum der Stadt.
- Verkehrs-anbindung: Das Baugebiet liegt ca. 250 m von dem VGN-Bushaltepunkt und zum Radwegenetz ca. 200 m entfernt.

Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.

Wasserwirtschaft: Der Bayerische Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.84 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.

Das Grundstück liegt in der weiteren Wasserschutzzone der Stadtwerke Fürth.

Zur Sicherung der Trinkwasserressourcen ist das Dachflächenwasser zur Gartenbewässerung zu sammeln und zu verwenden.

Altlasten: Die Grundstücke wurde gewerblich genutzt. Aus diesem Grunde wurden vom Institut für Grundwasser- und Bodenschutz Lippert und Schmolke GmbH Boden- und Bodenluftuntersuchungen im März 1997 durchgeführt. Die Analysen der Bodenproben erbrachten keine Verunreinigungen des Bodens durch Schwermetalle bzw. KW (Gesamtkohlenwasserstoffe). Auch in der Bodenluft konnten keine Kontaminationen nachgewiesen werden. In keiner der entnommenen Proben wurde der Grenzwert des Bay. Altlasten-Leitfadens für weitere Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen überschritten.

Lärmschutz: Am 02.04.1997 wurde vom Ingenieurbüro Sorge eine Schallmessung mit dem Ergebnis durchgeführt, daß durch den Betrieb einer kleinen Schreinerei (Fuggerstraße) die Grenzwerte am nächsten Meßpunkt minimal überschritten werden. Dementsprechend gilt für das nun unbeplante Grundstück FI Nr. 299/12 folgender Hinweis:

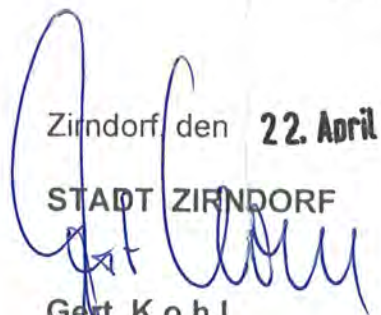
„Am nächstgelegenen Immissionsort (TA-Lärm z.B. Wohn-/Kinderzimmer) ist zu gewährleisten, daß die Immissionsgrenzwerte für ein WA nach § 4 BauNVO von tags 55 dBA und nachts 40 dBA eingehalten werden. Dies kann durch Anordnung der Aufenthaltsräume/Balkone bzw. durch den Einbau von Schallschutzfenstern erfolgen. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft im Baufall zu führen.“

Die gewerbliche Nutzung auf FI.Nr. 299/12, Gem. Zirndorf, wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben, so daß diese bei der Gebietsbeurteilung nicht herangezogen wird.

Auswirkungen: Die Grundstücke wurden bisher als Lagerplatz genutzt. Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen sind Bäume und Hecken zu pflanzen.
Weitere Ausgleichsmaßnahmen siehe Wasserwirtschaft.

Zirndorf den **22. April 1998**

STADT ZIRNDORF


Gert Kohl
Erster Bürgermeister



LAGEPLAN M 1 : 2000