

Die **STADT ZIRNDORF** beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den

**Bebauungsplan „Ohmstraße Nord-West“**

**SATZUNG**

**- Bauvorschriften der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB -**

- § 1 – Geltungsbereich**  
Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 690/28 (Teilfläche Ohmstraße), 766/1, 766/2 (Teilfläche Lärmschutzwall), 767/2, 774 und 775 der Gemarkung Zirndorf.
- § 2 – Art der baulichen Nutzung**  
1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.  
2. Je Wohngebäude ist ausschließlich eine Wohneinheit zulässig.
- § 3 – Maß der baulichen Nutzung**  
1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.  
2. Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen. Über dem ersten Obergeschoss darf sich kein Außenbalkon befinden.  
3. Die oberste fertige Fußboden-Erdgeschoss ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung für jedes Grundstück per im Planblatt dargestellten Bezugspunkt mit maximalen Maß festgesetzt.  
4. Als festgesetztes Gelände gilt der jeweilige Bezugspunkt ± 0,0.  
5. Dachgauben und Erker sind nicht zulässig.  
6. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.  
7. Bei den mit „AF“ gekennzeichneten Baufeldern dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen, bei Anwendung des 16-m-Privilegs gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO, bis auf eine Tiefe von 3 m verkürzt werden.

- § 5 – Dachgestaltung**  
1. Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeltedächer zulässig (vgl. zeichnerische Darstellung). Hierbei sind die Maße für Wand- und Firsthöhe gem. § 4 Abs. 2 zu beachten.  
2. Zeltedächer sind grundsätzlich ohne First zu errichten. Ab einer Gebäudelänge (Hauptgebäude ohne Garagen) von 16 m ist ein First mit maximal 40 % der vorgegebenen Gebäudelänge zulässig.  
3. Für die Dachdeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z.B. Kupfer, Titanzink). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.  
4. Unabhängig davon ist die Eindeckung von Wohngebäuden mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°. Photovoltaikanlagen sind bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1 m begrenzt.

- § 6 – Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen**  
1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauerschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis).  
2. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gerätehaus) sind grundsätzlich auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Stellplätze dürfen auch bis an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die sonstigen Nebenanlagen sind an die Garagen / Carports anzubauen. Hierbei sind die Vorschriften der BayBO zu beachten.  
3. Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Dachflächen nicht zulässig.  
4. Weltlich- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.  
5. Bei Garagen, die mit 1 m Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind nach außen schwingende Tore unzulässig. Damit ist der Sichtraum geregelt.  
6. Es wird empfohlen, die Stellplatzflächen bzw. Zufahrten mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

- § 7 – Private Grünflächen / Einfriedung**  
1. Auf jedem Baugrundstück ab 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein standortgerechter Laubbau laut Pflanzliste zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks. Das Pflanzgut gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.  
Pflanzliste: Bäume 3 x verpflanzt mDb, Mindestpflanzgröße STU 14-16  
Acer Campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)  
Acer platanoides „Crimson King“ (Spitzahorn)  
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Saulenhainbuche)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Crataegus monogyna (Rotdorn)  
Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)  
Sorbus Thuringiaca „Fastigiata“ (Säulenbesenrose)  
2. Für die weitere Begrünung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Insbesondere ist eine Begrünung aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Zypressengewächs) nicht zulässig.  
3. Die Höhe der Einfriedung (Zaun/Mauer/Wand) darf max. 1,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt hier das natürliche oder vom Bauamt Zirndorf festgelegte Gelände. Bis zu einer Höhe von 2 m sind Einfriedungen im östlichen Bereich (Ohmstraße) der Parzellen 1 und 2, sowie im nordwestlichen Bereich der Parzelle 28 zulässig. Jägerzaune sind nicht zulässig, ebenso wie die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material.

- § 8 – Eingriffsbilanzierung / Umweltverträglichkeit / Ersatzaufforstung**  
1. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Überplanung führt damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht.

2. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht gegeben.  
3. Für die Rodung einer Waldfläche i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) von rd. 3.000 m<sup>2</sup> auf der Fl.-Nr. 775 der Gemarkung Zirndorf, ist als Ausgleich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 794 der Gemarkung Leichendorf (städtische Fläche zwischen Lind und Anwand) innerhalb von 3 Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung durchzuführen.

- § 9 – Schallimmissionsschutz**  
Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“ Bericht 10359.2a vom 19.07.2010 zugrunde:  
1. Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Nordosten des Plangebietes (entsprechend der Planzeichnung) auf der Walkrone des vorhandenen Lärmschutzwalles eine Lärmschutzwand von mind. 140 m Länge sowie einer Höhe von bis zu h = 2,2 m zu errichten (vgl. Seite 14 sowie Anlage 14 des Gutachtens).  
2. Die der Ohmstraße nächstgelegenen Gebäude mit den Objektnummern (Parzellennummern) 1 und 2 (vgl. Anlagen 8 und 9 des Gutachtens) sind so auszuführen, dass schutzbedürftige Räume an die Westfassade orientiert werden. An den Ostfassaden sollen nur untergeordnete Räume (Bäder, Treppenträume, Küchen, welche keine Wohnküchen darstellen, etc.) angeordnet werden. Sofern eine derartige lärmorientierte Grundrissplanung nicht durchgehend möglich ist, sind für schutzbedürftige Räume an den Nord-, Ost- und Südfassaden passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Für Schlafräume wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen. Zum Schutz der Frei- bzw. Außenwohnbereiche (Gärten, Terrasse) der geplanten Gebäude mit den Objektnummern 1 und 2 sind an der Ohmstraße vorgelagerte Garagen sowie ggf. ergänzende Lärmschutzwände (mit einer Höhe von 2,0 m) vorzusehen. Der Nachweis des Schallschutzes ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

- § 10 – Versorgungsleitungen / Grundwasser / Müllentsorgung**  
1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.  
2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverläufen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVWG-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.  
3. Bei Auftreten von Grundwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation ist verboten.  
4. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweiligen gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.

- § 11 – Bestandteile des Bebauungsplans**  
Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung, Begründung und Schallschutzgutachten.

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

Zirndorf, den 27.09.2010

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan „Ohmstraße Nord-West“  
PLANVERFAHREN  
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses des Stadtrats Zirndorf am 16.07.2008 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 19.02.2010 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, Vorräum 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 22.02.2010 bis 05.03.2010 gegeben.

Zirndorf, den 27.09.2010

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 07.06.2010 bis 07.07.2010 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 28.05.2010. 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 27.09.2010

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 24.08.2010 bis 08.09.2010 statt. Von der verkürzten Auslegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 13.08.2010. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Die betroffenen Behörden wurden entsprechend beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 27.09.2010

STADT ZIRNDORF

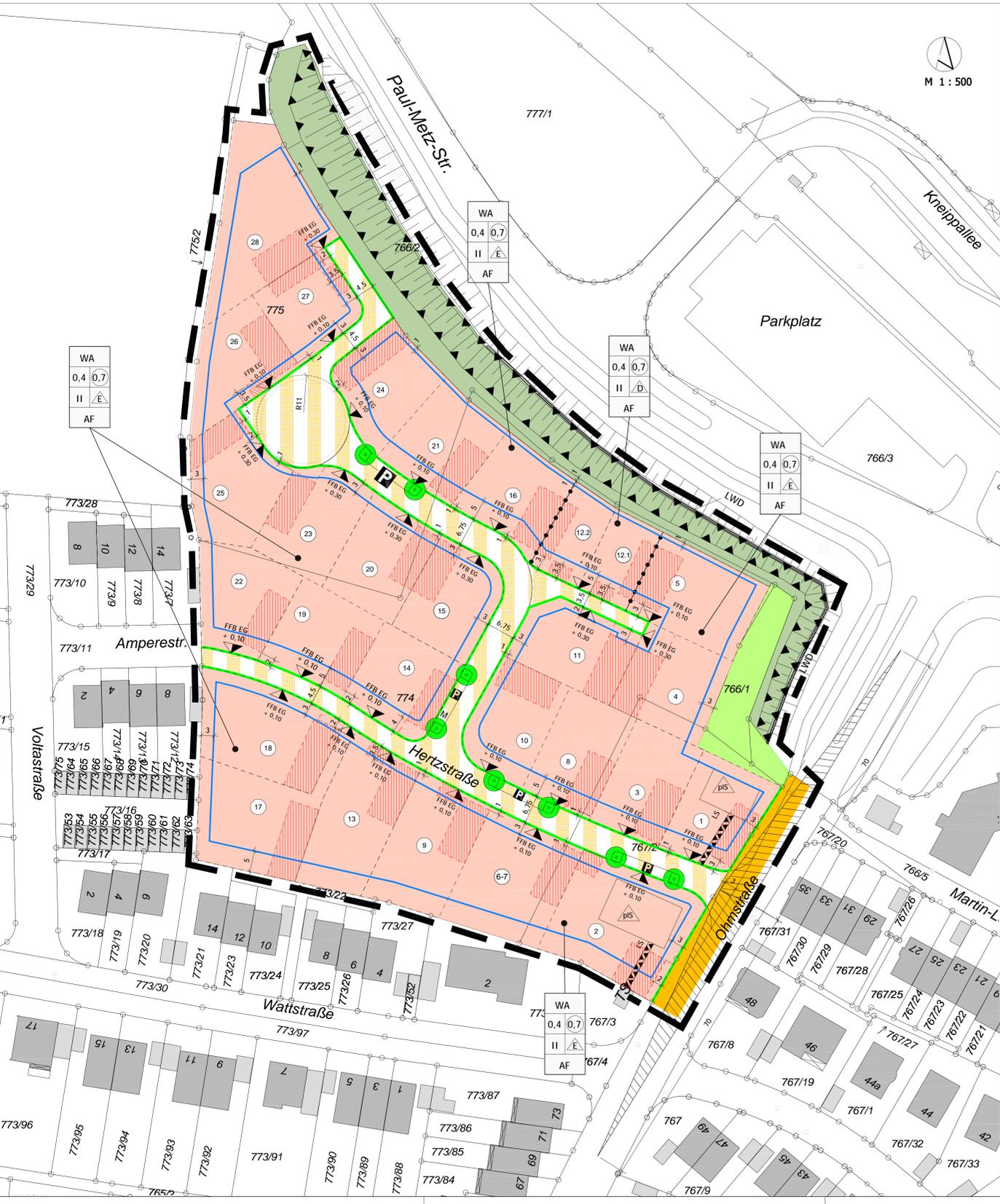
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB am 08.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB am dem 11.10.2010 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 27.09.2010

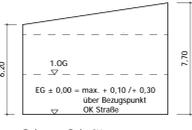
STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



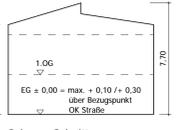
**Dachgestaltung  
M 1 : 200**

**Pultdach**



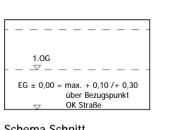
Schema Schnitt

**Versetztes Pultdach**



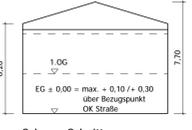
Schema Schnitt

**Flachdach**

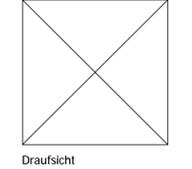


Schema Schnitt

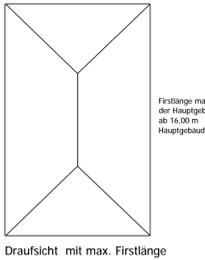
**Zeltdach**



Schema Schnitt



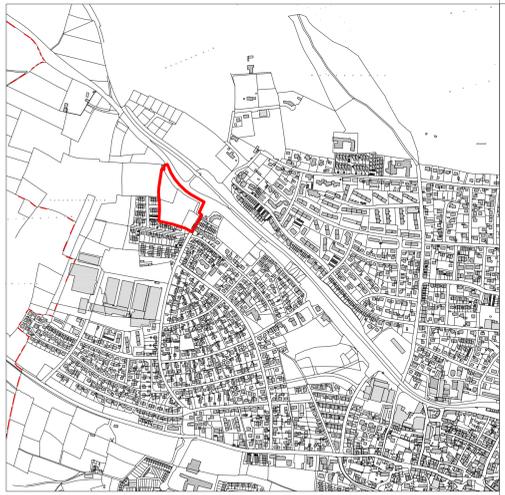
Draufsicht



Draufsicht mit max. Firstlänge

**Legende**

- A. Festsetzungen**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsfläche
  - Öffentliche Grünfläche
  - Baugrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,7 Geschosshöhenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - AF Abstandsflächen
  - FFB EG max. +0,10 / +0,30 über Bezugspunkt OK Straße
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Lärmschutzwand
  - LS Lärmschutzmaßnahme
  - LWD Lärmschutzwand II. Satzung
  - Passive Lärmschutzmaßnahme II. Satzung
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
  - Sichtdreieck nach RAS
  - M Standort für Müllabfuhr zu pflanzende Straßenbäume
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- B. Hinweise**
- Bestehende Bebauung
  - Vorgeschlagene Bebauung
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstücks-Nr.
  - Bauplatzparzelle



Lageplan M 1 : 10.000

**STADT ZIRNDORF  
BAUVERWALTUNG**  
FÜRTHSTR. 8 90513 ZIRNDORF  
TEL.: 0911/9600144 FAX : 0911/9600192

**Bebauungsplan " Ohmstraße Nord-West "**

ZEICHNUNGS-NR.: 145 - 002

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abk.	1 : 500
Zdarsky		27.5.2010		IV	1 : 10.000
Zdarsky		16.08.2010		IV	1 : 200
Zdarsky		23.09.2010		IV	

MASSTAB: