

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 Bauutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 81 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 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl S. 400) den

Doppelhäuser	0,4
Grundflächenzahl	0,8
Geschossflächenzahl	1 + D
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	45°
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	11 + P
Waldmaximale Dachneigung	30°
Mehrfamilienhäuser	0,4
Grundflächenzahl	0,95
Geschossflächenzahl	11 + P
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	30°
Waldmaximale Dachneigung	30°
nur Mehrfamilienhäuser zulässig	

§ 4 – Bauweise
 1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauVO. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dachdeckung gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dachdeckung.
 2. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind mit Satteldächern zulässig. Die Wandhöhe darf bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 3,80 m betragen, bei den Reihenhäusern max. 6,80 m. Abweichend hiervon wird für Zwerghäuser (Erkervorbauten) eine max. Wandhöhe von 6,00 m zugelassen. Die Breite der Zwerghäuser (Erkervorbauten) darf max. 3,50 m, bezogen auf die Hausbreite (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte), betragen.
 3. Mehrfamilienhäuser sind mit Walmdach zulässig. Hierbei darf die Wandhöhe, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung für das jeweilige Baufenster per im Planblatt festgelegten max. Höhen zulässig.
 4. Die Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung für das jeweilige Baufenster per im Planblatt festgelegten max. Höhen zulässig.
 5. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis mittels eines gesonderten Freiflächenplans zu führen.
 6. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
 7. Terrassen (ohne Überdachung) und Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,50 m überschreiten.

§ 5 – Dachgestaltung
 1. Im Geltungsbereich sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Hierbei sind die Maße für Wand- und Firsthöhe gem. § 4 Abs. 2 und 3 zu beachten.
 2. Folgende Dachneigungen sind zulässig:
 - Mehrfamilienhäuser mit Walmdach max. 30°
 - Einzelhäuser mit Satteldach max. 45°
 - Doppelhäuser mit Satteldach max. 45°
 - Reihenhäuser mit Satteldach max. 42°
 3. Für die Dachdeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem unbeschichteten Metall (Gewässerschutz). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
 4. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist 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 mit bis zu 30° errichtet werden.

§ 6 – Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen / Tiefgaragen
 1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsplan durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatzanzahl).
 2. Garagen dürfen nicht errichtet werden. Carports dürfen nur in dem im Planblatt gekennzeichneten Bereich errichtet werden.
 3. Carports sind als filigrane Stahlkonstruktion zu errichten und mit Gründach mit extensiver Begrünung auszuführen.
 4. Es ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Grenzstraße zulässig. Die maximale Größe der Tiefgarage ist im Planblatt dargestellt.
 5. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauVO (z.B. Gerätehaus) sind bis zu einer Gesamtfläche von 6 m² je Grundstücksparzelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 7 – Schallimmissionsschutz
 Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 11.6004/1a, vom 24.01.2012, zugrunde.
 1. Die der Grenzstraße nächstgelegenen Gebäude im B-Plangebiet (vgl. Anlage 1 des Gutachtens) sind so auszuführen, dass schutzbedürftige Räume bevorzugt an die Süd- und Westfassade orientiert werden. An den Ost- und Nordfassaden sollen nur untergeordnete Räume (Bäder, Treppenhäuser, Küchen, welche keine Wohnküchen darstellen, etc.) angeordnet werden. Sofern eine derartige lärmorientierte Grundrissplanung nicht durchgeführt möglich ist, sind für schutzbedürftige Räume an den Nord- und Ostfassaden passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm durch Schallschutzwände, Fensterelemente, etc. anzuordnen. Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. In Schlafräumen ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen empfohlen. Die Lärmpegelbereiche sind in Anlage 6 des Gutachtens gekennzeichnet.
 Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den betreffenden Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:
 Erforderliches Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:

maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß (ert. R _{w,ext}) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB
56 – 60	II	30
61 – 65	III	35

2. Die Wände der Tiefgaragenräume sind mit absorbierendem Material zu verkleiden, das einen mittleren Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,6$ erreicht und beispielsweise folgendem Aufbau entspricht:
 a) Leichte Stahl-/Alublechkonstruktion
 - ≥ 40 mm Mineralfasermatten (alterungs- und formbeständig, unverrottbar, z. B. Fabrikat Rockwool, Typ RAF), außenseitige Glasfaseldeckung
 - Z-Profil als Abstandshalter, Schenkellänge 40 mm
 - 1 mm Alu-/Stahlblech gelocht, ≥ 25 % Lochflächenanteil
 b) Leichte Holzkonstruktion
 - ≥ 40 mm Mineralfasermatten (alterungs- und formbeständig, unverrottbar, z. B. Fabrikat Rockwool, Typ RAF), außenseitige Glasfaseldeckung
 - Kantschichten als Abstandshalter
 - 54 mm gefräste Halbrundstäbe, Achsabstand 100 mm, vertikal angeordnet

§ 8 – Private Grünflächen
 1. Die Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (standortgerechte heimische Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation) zu bepflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzengüte zu ersetzen.
 2. Pflanzliste:
 Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (= -größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:
 - Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18 – 20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16 – 18
 - Hei., 2xv, 125 – 150 (mB) oder ohne, je nach Art und Angebot
 - Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB/i.C., 100 – 150
 - VStr., 3 – 4 Tr., 60 – 100
 Größerkronige Laubbäume sind gemäß der nachfolgenden Artenliste 1 in der im Plan dargestellten Anzahl (ohne standörtliche Fixierung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Artenliste 1:
 Birke Betula pendula
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Hanbuche Carpinus betulus
 Kaiserlinde Tilia europaea „Pallida“
 Platane Platanus acerifolia
 Spitzahorn Acer platanoides
 Stieleiche Quercus robur
 Traubeneiche Quercus petraea
 Vogelkirsche Prunus avium
 Zitter-Pappel Populus tremulus
 Für lärmhafte Pflanzungen auf Privatgrund sind neben den in der Artenliste 1 genannten Arten auch Gehölze aus den in der nachfolgenden Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand ist mit 1,50 x 1,50 m auszuführen. Der Heister-/Solitärgehölzanteil hat mindestens 15 % der Gesamtanzahl zu betragen.
 Artenliste 2:
 Berberitze Berberis i. A.
 Blütenkirschen Prunus i. A.
 Feldahorn Acer campestre
 Felsenbirne Amelanchier canadensis
 Feuerahorn Acer ginnala
 Feuerdorn Pyracantha coccinea i. S.
 Flieder Syringa vulgaris
 Fünffingernstrauch Potentilla fruticosa
 Gemeiner Hartriegel Cornus sanguinea
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Johanniskraut Hypericum calycinum
 Kolkwitzie Kolkwitzia amabilis
 Kornel-Kirsche Cornus mas
 Kranzspiere Stephanandra incisa „crispa“
 Knechtende Apfelrose Rosa rugosa „Max Graf“ u. a.
 Liguster Ligustrum vulgare
 Scheinquitte Chaenomeles hybridus i. S.
 Schneebüxe Symporicarpus chenaultii
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Weigelia Weigelia hybr. i. S.
 Zierapfel Malus i. A.
 Zwergmispel Cotoneaster dammeri u. a.
 Heimische Obstbäume

§ 9 – Einfriedigungen und Abgrenzungen im Sondereigentum
 1. Die Einfriedigungen und Abgrenzungen im Sondereigentum dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,00 m ist zulässig. Im Vorgartengebiet sind keinerlei Zäune zulässig. Sicht- und Trennschutzwände im Terrassenbereich dürfen max. 4,00 m lang und max. 2,00 m hoch sein.
 2. Sonstige tiergruppenschützende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsrande für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewährleisten.

§ 10 – Eingriffsbilanzierung / Umweltverträglichkeit
 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. Eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde erstellt und liegt als Anlage bei. Es ergibt sich daraus keine Veranlassung.

§ 11 – Versorgungsleitungen / Grundwasser
 1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
 2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

§ 12 – Wasserschutz
 1. 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 Wasserschutzgebietsverordnung Rednitzal infra grmb 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 anzubringen
 - Dachflächennasser zu versickern, außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone
 Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.
 2. Der Boden der Stellplätze ist zum Schutze des Grundwassers flüssigkeitsbeständig herzustellen und mit Gefälle so anzulegen, dass grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefangen und beseitigt werden können.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Geothermie nicht zulässig. Dies trifft wegen des hoch anstehenden Grundwassers auch auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmekollektoren oder -kernen zu.

§ 13 – Bestandteile des Bebauungsplans
 Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung, das Schallschutzgutachten sowie die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der geotechnische Bericht.

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

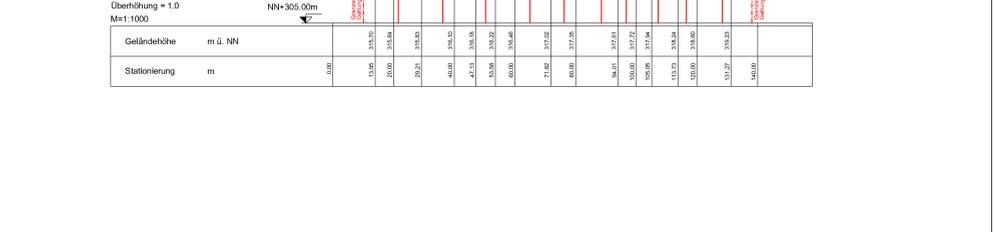
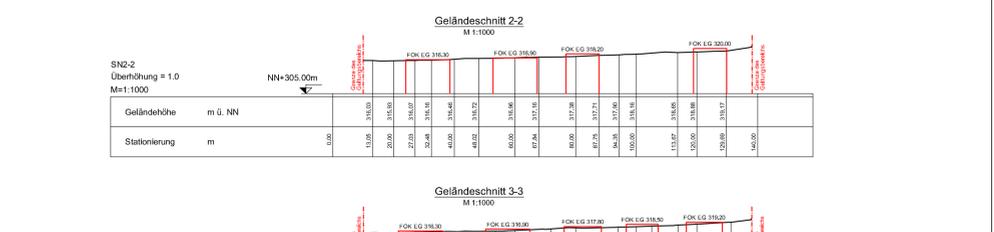
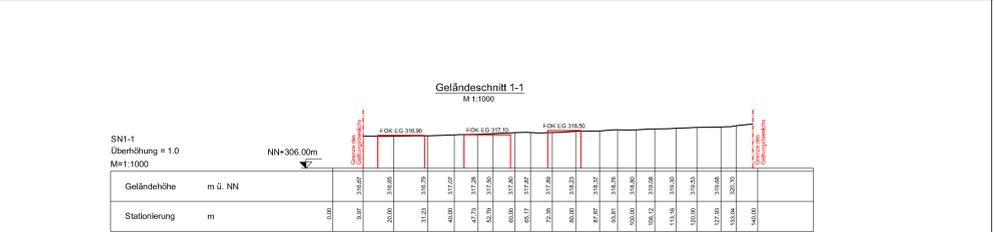
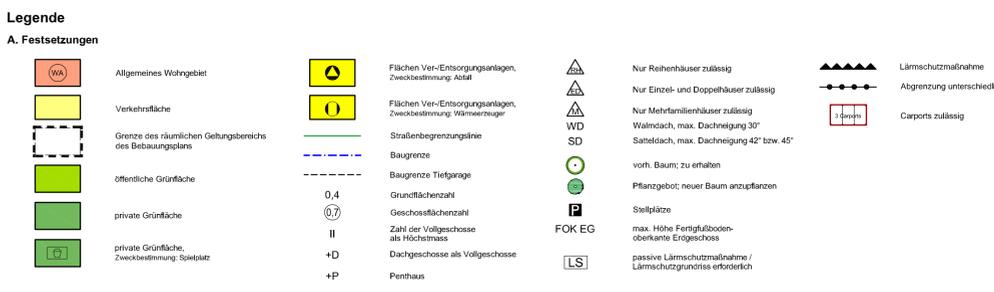
Bebauungsplan „Tillystraße“
 als **SATZUNG**
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB -

§ 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.-Nr. 362/3, 362/4, 362/5, 362/6 und 362/7 sowie einen Teilbereich der Fl.-Nr. 361/5 der Gemarkung Zirndorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung
 1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO ausgewiesen.
 2. In den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern 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 Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
 2. Die Tiefgaragen sowie die Zufahrten und Wegeflächen zählen nicht zur Grundflächenzahl.
 3. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

Reihenhäuser	0,4
Grundflächenzahl	0,8
Geschossflächenzahl	11
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	42°
Satteldach max. Dachneigung	42°
nur Reihenhäuser zulässig	
Reihenhäuser	0,6
Grundflächenzahl	1,2
Geschossflächenzahl	11
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	42°
Satteldach max. Dachneigung	42°
nur Reihenhäuser zulässig	



3. Das Garagentor sowie die Regenrinneabdeckung unterhalb des Tores müssen dem Stand der Lärmminderungs- und Schallschutztechnik entsprechen.

§ 8 – Private Grünflächen
 1. Die Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (standortgerechte heimische Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation) zu bepflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzengüte zu ersetzen.
 2. Pflanzliste:
 Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (= -größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:
 - Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18 – 20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16 – 18
 - Hei., 2xv, 125 – 150 (mB) oder ohne, je nach Art und Angebot
 - Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB/i.C., 100 – 150
 - VStr., 3 – 4 Tr., 60 – 100
 Größerkronige Laubbäume sind gemäß der nachfolgenden Artenliste 1 in der im Plan dargestellten Anzahl (ohne standörtliche Fixierung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Artenliste 1:
 Birke Betula pendula
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Hanbuche Carpinus betulus
 Kaiserlinde Tilia europaea „Pallida“
 Platane Platanus acerifolia
 Spitzahorn Acer platanoides
 Stieleiche Quercus robur
 Traubeneiche Quercus petraea
 Vogelkirsche Prunus avium
 Zitter-Pappel Populus tremulus
 Für lärmhafte Pflanzungen auf Privatgrund sind neben den in der Artenliste 1 genannten Arten auch Gehölze aus den in der nachfolgenden Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand ist mit 1,50 x 1,50 m auszuführen. Der Heister-/Solitärgehölzanteil hat mindestens 15 % der Gesamtanzahl zu betragen.
 Artenliste 2:
 Berberitze Berberis i. A.
 Blütenkirschen Prunus i. A.
 Feldahorn Acer campestre
 Felsenbirne Amelanchier canadensis
 Feuerahorn Acer ginnala
 Feuerdorn Pyracantha coccinea i. S.
 Flieder Syringa vulgaris
 Fünffingernstrauch Potentilla fruticosa
 Gemeiner Hartriegel Cornus sanguinea
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Johanniskraut Hypericum calycinum
 Kolkwitzie Kolkwitzia amabilis
 Kornel-Kirsche Cornus mas
 Kranzspiere Stephanandra incisa „crispa“
 Knechtende Apfelrose Rosa rugosa „Max Graf“ u. a.
 Liguster Ligustrum vulgare
 Scheinquitte Chaenomeles hybridus i. S.
 Schneebüxe Symporicarpus chenaultii
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Weigelia Weigelia hybr. i. S.
 Zierapfel Malus i. A.
 Zwergmispel Cotoneaster dammeri u. a.
 Heimische Obstbäume

§ 9 – Einfriedigungen und Abgrenzungen im Sondereigentum
 1. Die Einfriedigungen und Abgrenzungen im Sondereigentum dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,00 m ist zulässig. Im Vorgartengebiet sind keinerlei Zäune zulässig. Sicht- und Trennschutzwände im Terrassenbereich dürfen max. 4,00 m lang und max. 2,00 m hoch sein.
 2. Sonstige tiergruppenschützende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsrande für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewährleisten.

§ 10 – Eingriffsbilanzierung / Umweltverträglichkeit
 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. Eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde erstellt und liegt als Anlage bei. Es ergibt sich daraus keine Veranlassung.

§ 11 – Versorgungsleitungen / Grundwasser
 1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
 2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

§ 12 – Wasserschutz
 1. 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 Wasserschutzgebietsverordnung Rednitzal infra grmb 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 anzubringen
 - Dachflächennasser zu versickern, außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone
 Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.
 2. Der Boden der Stellplätze ist zum Schutze des Grundwassers flüssigkeitsbeständig herzustellen und mit Gefälle so anzulegen, dass grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefangen und beseitigt werden können.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Geothermie nicht zulässig. Dies trifft wegen des hoch anstehenden Grundwassers auch auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmekollektoren oder -kernen zu.

§ 13 – Bestandteile des Bebauungsplans
 Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung, das Schallschutzgutachten sowie die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der geotechnische Bericht.

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

Zirndorf, den 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Tillystraße“
PLANVERFAHREN
 (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **24.11.2010** 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 **03.12.2010** osttüblich 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, Vorum 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 **06.12.2010** bis **20.12.2010** gegeben.

Zirndorf, den 15.05.2012

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 **20.06.2011** bis **20.07.2011** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **10.06.2011**. 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 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **21.09.2011** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, jedoch mit Beschluss des Stadtrates vom **25.01.2012** den Satzungsbeschluss aufgehoben und eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom **27.02.2012** bis **26.03.2012** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **17.02.2012**. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **25.04.2012** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB am **18.05.2012** osttüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **22.05.2012** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

3. Bei Auftreten von Grundwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absetzen des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten.

4. Am Tage der Abholung sind die Behälter für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftsamt) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen. Hierfür sind im Planblatt, für den Tag der Abholung, Aufstellflächen dargestellt.

§ 12 – Wasserschutz
 1. 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 Wasserschutzgebietsverordnung Rednitzal infra grmb 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 anzubringen
 - Dachflächennasser zu versickern, außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone
 Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.
 2. Der Boden der Stellplätze ist zum Schutze des Grundwassers flüssigkeitsbeständig herzustellen und mit Gefälle so anzulegen, dass grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefangen und beseitigt werden können.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Geothermie nicht zulässig. Dies trifft wegen des hoch anstehenden Grundwassers auch auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmekollektoren oder -kernen zu.

§ 13 – Bestandteile des Bebauungsplans
 Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung, das Schallschutzgutachten sowie die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der geotechnische Bericht.

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

Zirndorf, den 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Tillystraße“
PLANVERFAHREN
 (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **24.11.2010** 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 **03.12.2010** osttüblich 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, Vorum 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 **06.12.2010** bis **20.12.2010** gegeben.

Zirndorf, den 15.05.2012

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 **20.06.2011** bis **20.07.2011** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **10.06.2011**. 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.