

Stadt Zirndorf

beschließt als

Satzung

auf Grund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) i.V. mit der BauNVO vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) Art. 91 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 433) den

Bebauungsplan „Weinzierlein-Ost“

§ 1

Für das Gebiet östlich der bestehenden Bebauung Seackerstraße sowie südlich der Rothenburger Straße 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 über 6 qm Nutzfläche sind unzulässig.
3. Garagen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nebengebäude (Geräteräume) sind an die Garagen anzubauen.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß nur Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen.

§ 4

- 1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freistze u. a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

Pflanzenliste

Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm

- Acer campestre Feldahorn
Anolis canadensis Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriff Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra Holunder
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Sal-Weide

- Bäume H 3 x verpflanzt Mindestpflanzgröße STU 14-15
Corylus colurna Baumhasel
Crataegus x prunifolia Pfleumenblättriger 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“ Säulenhainbuche
Quercus robur „Fastigiata“ Pyramideneiche
Crataegus monogyna Roldorn

Bebauungsplan „Weinzierlein-Ost“

Begründung

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt
Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.
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.
Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten.
Erschließung: Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind noch nicht alle im Eigentum der Stadt.
Verkehrs-anbindung: Das Baugebiet liegt ca. 550 m von dem OVF - Bushaltpunkt entfernt.

2. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 5

- 1. Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 40 - 45 Grad Dachneigung festgesetzt.
2. Dächerker sind als Einzelanbauten, entsprechend dem Gestaltungsvorschlag, nur mit Satteldach zulässig.
3. Als Fenster sind stehende Formate zu wählen.
4. Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen.
5. Die Dacheindeckung ist mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
6. Die Oberkante fertiger Fußboden wird auf max. 0,20 m über dem Straßenniveau festgesetzt.

§ 6

- 1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten.
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.

§ 7

- 1. Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzenliste) zu pflanzen.
2. Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Eingrünung mit heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 9

Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Grundwassers bzw. des Drainwassers nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes auf Kosten des Bauherren zu treffen.

Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

§ 10

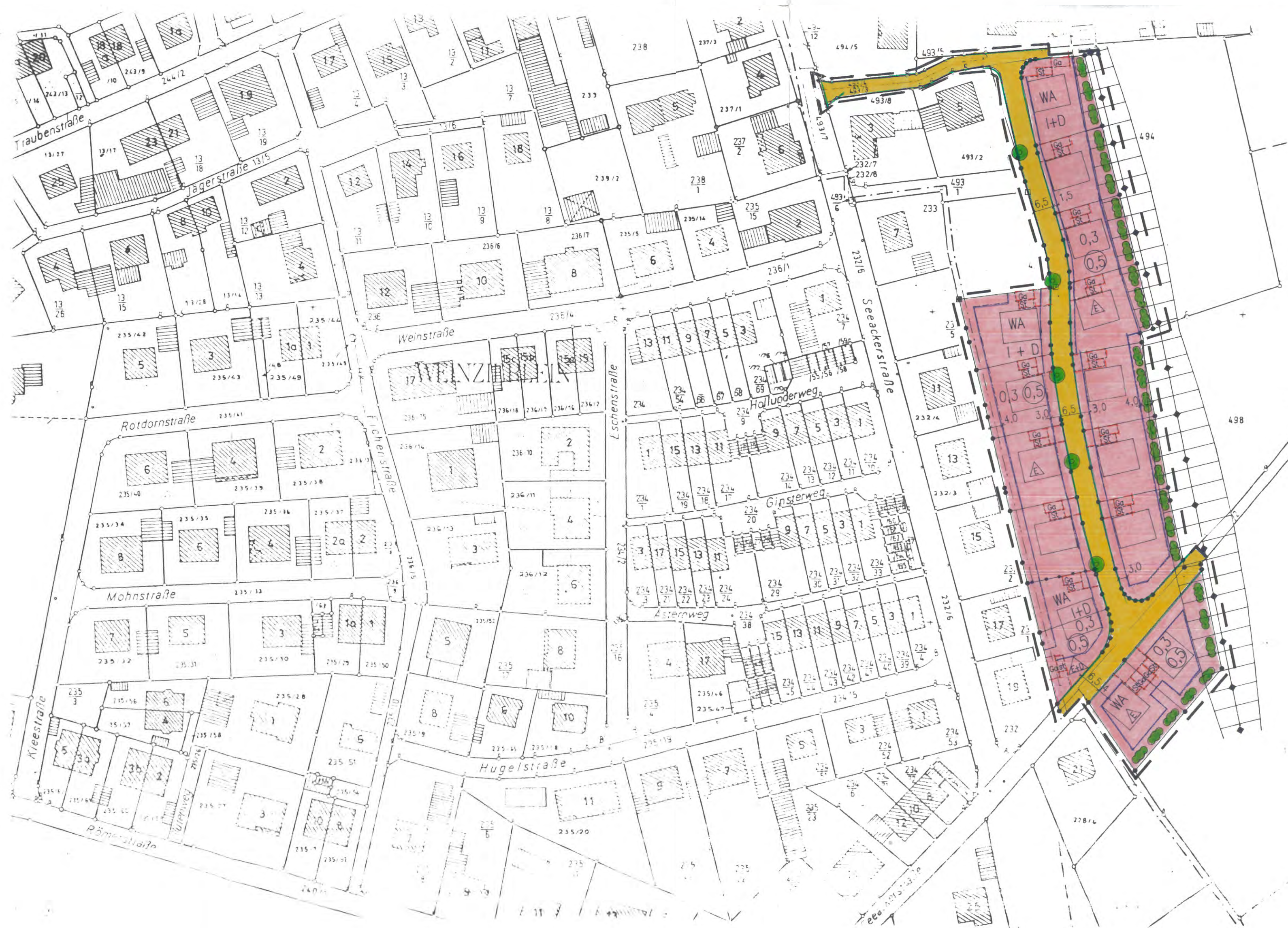
Am nächstgelegenen Immissionsort (TA Lärm, z.B. Wohn-/Kinderzimmer) ist zu gewährleisten, daß die Immissionsgrenzwerte für ein VA nach § 4 BauNVO von tags 55 dBA und nachts 40 dBA eingehalten werden.

§ 11

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

Zirndorf, 18.09.1998

STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



derzeit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es wurden vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster) im Bebauungsplan aufgenommen.

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.

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

- Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund
- Sammlung des in Hausdrainagen abgeleiteten Wassers und Wiedereinleitung in den Untergrund in einiger Entfernung vom Gebäude
- Stellplätze und Grundstückszufahrten durchlässig mit rasenverlegtem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Sofern Dränsammler angeschnitten werden, sind sie so umzubauen, daß ihre Funktion erhalten bleibt.

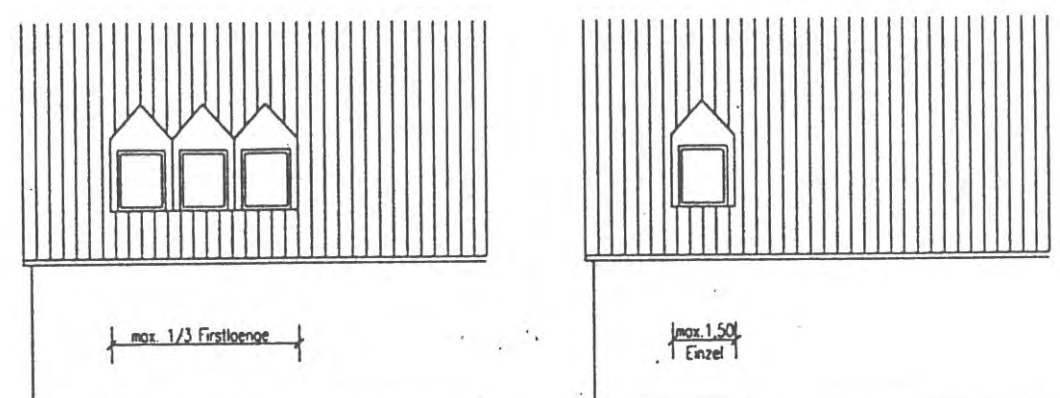
Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden. Mit Hangschichtenwasser ist daher zu rechnen.

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen sind Bäume und Hecken zu pflanzen.

Lärmschutz: Entlang der neugebauten Staatsstraße wurde eine Lärmschutzwand bis ca. 40 m östlich des Anwesens Rothenburger Str. 251 errichtet.

Zirndorf, den 18.09.1998

STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



Planverfahren

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13. Mai 1998 bis 15. Juni 1998 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 03. März 1999

STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. Juli 1998 bis 20. Aug. 1998 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 03. März 1999

STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16. Sep. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 03. März 1999

STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 03. Feb. 1999 den Bebauungsplan genehmigt.

Der vom Landratsamt Fürth gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigte Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 26. Feb. 1999 ortstüblich bekannt gemacht.

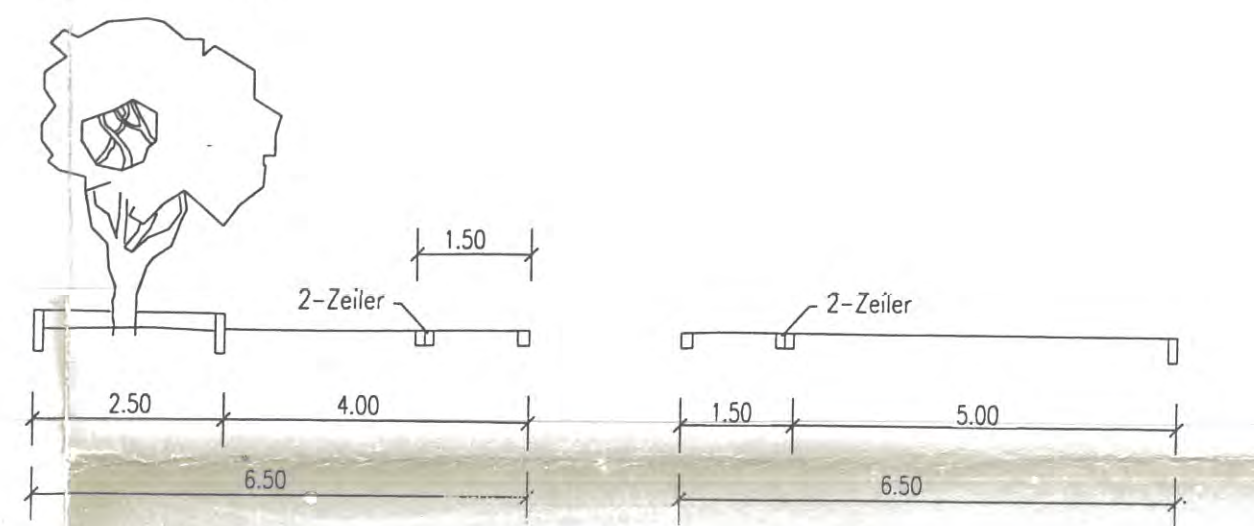
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 03. März 1999 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 03. März 1999

STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
1. Bürgermeister

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100



- A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen
ALLGEMEINES WOHNGBIET
STRASSENFLAECHEN
STRASSENABGRENZUNGSLINIE
BAUGRENZE
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
FLAECHEN FUER GARAGEN, STELLPLAETZEN UND ZUFahrTEN
GRUNDFLAECHENZAHLEN
GESCHOSSFLAECHENZAHLEN
ZAHLEN DER VOLLGESchosSE
DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN
NUR EINZELHAUSER ZULAESSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULAESSIG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ANPFLANZUNGEN VON BAUEMEN SIEHE § 7
ANPFLANZUNGEN VON STRAEUCHERN
ANPFLANZUNGEN VON BAUEMEN
SCHUTZZONE FUER 20 KV LEITUNG
B. Zeichenerklärung fuer Hinweise
VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
VORG. GRUNDSTUECKSGRENZE
BEST. BEBAUUNG
VORG. BEBAUUNG
FLURSTUECKS-NR
HAUPTVERSORGNUNGSLIETUNG 20 KV

STADT ZIRNDORF STADTBAAUMT
BEBAUUNGSPLAN
ZIRNDORF - WEINZIERLEIN OST
ZEICHNUNGS-NR.: 111 005 b
MUSSTAB: 1 : 1000
Date: 07.07.98