

Fassadenbegrünung:

Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation ist die Begrünung der Gebädefassaden durch Pflanzung von standortgerechten mehrjährigen Kletterpflanzen und die Einrichtung darauf abgestimmter baulicher Maßnahmen vorzusehen.

Belagsflächen:

Belagsflächen sind gemäß den Festlegungen des WWA auszubilden. Bedarfszufahrten oder Nebenflächen, sowie reine Geflächen sind in durchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zu befestigen, um die Versickerung von Oberflächenwasser zu fördern.

Feuerwehrtzufahrten sind in Schotterrasen bzw. Rasenpflaster auszubilden.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind zugelassen bis max. 1,3 m.

Baum- und Gehölzgruppenbestand:

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerkes, des Stammes sowie der Krone zu schützen.

Die geltenden Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen müssen eingehalten werden.

Es gelten insbesondere RAS - IG4 / DIN 18920.

Kinderspielplätze:

Die Standorte für Spielplätze müssen der DIN 18054 entsprechen und sind innerhalb der besonders gekennzeichneten Freiflächen bzw. anderer geeigneter Stellen anzuordnen.

Giftpflanzen und die Verwendung von stark giftigen Gehölzen sind auch in der Nähe von Spielbereichen auszuschließen.

Pflanzgebote:

Die zwingend zur Bepflanzung vorgeschriebenen Bäume sind als Hochstämme und Stammbüsche (Stammumfang mind. 16 - 20 cm) zu pflanzen.

Der genaue Standort kann den Erfordernissen des Objektentwurfs zur Gestaltung der Außenanlagen angepaßt werden.

A - Baumarten:

Table with 2 columns: Tree species (Acer platanoides, Quercus petraea, etc.) and their characteristics.

B - Straucharten:

Table with 2 columns: Shrub species (Ligustrum vulgare, Carpinus betulus, etc.) and their characteristics.

C - Stauden:

Table with 2 columns: Perennial plants (Artenbeispiel: Lamium geranium, Geranium, etc.) and their characteristics.

In Gebäudenähe können zusätzlich folgende lockerwüchsigen bzw. Blütengehölze verwendet werden:

Table with 2 columns: Flowering shrubs (Crotogeus laevigata, Malus in Sorten, Prunus in Sorten) and their characteristics.

Wasser:

Wasserkraftnutzung:

Die vorhandene Turbine wird überholt und in einem hierfür geeigneten Gebäude situiert.

Wehranlage:

Das vorhandene, baufällige Bibertwehr wird saniert.

Wasserschutzgebiet:

Der Planungsraum liegt im Wasserschutzgebiet, der erweiterten Wasserschutzzone.

Auf die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen muß verzichtet werden.

Hochwasserabfluß:

Im Bereich der Bibert-Insel im Bereich des Gewässerbettes muß durch entsprechende Geländemodellierung der Hochwasserabfluß erhalten bleiben.

12. Abwägung der Umweltverträglichkeit:

Das Grundstück wurde bisher intensiv gewerblich genutzt. Die festgestellten Kontaminationen sind entsprechend der Feststellungen Gutachten Dr. Josef Muschawek zu beseitigen.

Die festgelegten Sanierungen führen zu einer Verbesserung der Bodenhygiene, aber auch zu einem höheren Schutz des Grundwassers.

13. Naturdenkmal

Die Bibert-Insel ist als Natur-Denkmal ausgewiesen. Die bisherige gewerbliche Nutzung auf der Insel wird aufgegeben. Die Gebäude werden beseitigt.

Durch den Abbruch der gewerblichen Bauten wird der städtebauliche Mißstand beseitigt.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung der Weiler wird spätestens im Jahre 2005 aufgegeben. Danach sollen die Weiler entsprechend zeichnerischen Festsetzungen renaturiert werden.

14. GRZ / GFZ

Table with 2 columns: GRZ / GFZ values and corresponding building types (e.g., 01 GRZ = 0,40, GFZ = 0,90).

Die Stadt Zirndorf beschließt als Satzung

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.86 (BGB I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.95 (BGB 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 Sanierungsbebauungsplan Zirndorfer Mühle.

§ 1

Für den Bereich der Grundstücke Gmkg Zirndorf 492/2, 488, 488/5, 479/14 sowie Teilfläche 479/8 gilt der vom Stadtbauamt Zirndorf/Büro GALAPLAN ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung als "allgemeines Wohngebiet" i. S. d. § 4 BauNVO in der gültigen Fassung festgesetzt.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 1 BauNVO. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind gemäß Stellplatzbedarfssetzung nachzuweisen.

§ 4

Anbauten jeder Art müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

§ 5

- List of roof types and pitches: 1. Beim Turbinenhaus wird ein Satteldach mit 40 - 44 Grad Dachneigung festgesetzt. 2. Bei den Wohngebäuden, II+D, wird ein Satteldach mit 40 - 44 Grad Dachneigung festgesetzt. 3. Bei den Wohngebäuden, IV - VI+D, wird Zeltdach mit einer Dachneigung von 30-40 Grad festgesetzt.

§ 6

- List of building regulations: 1. Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten. 2. Die Hinterlegung der Einfriedung mit Strohmatte und ähnlichem Material ist nicht zulässig. 3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht höher als 1 m von der Gehsteigkante bzw. Fahrbahnkante aus sein.

§ 7

Auf jedem Baugrundstück sind standortgerechte Laubbäume (siehe PKT 10 der Begründung) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des integrierten Grünordnungsplanes bzw. der textlichen Festlegung in der Begründung Nr. 10 zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Baumpflanzung trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebiet gilt im Baufall als angeordnet.

§ 8

Es sind ca. 70% familiengerechte 3-Zi- und 4-Zi-Wohnungen zu schaffen, dazu ergänzend ca. 30% 2-Zi-Wohnungen. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO Höchstwerte für die GRZ sowie GFZ, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Table with 2 columns: GRZ = 0,40, GFZ = 0,90

02 WE-Schlüssel bei 51 Wohnungen: 30 % 2-Zi-Wohnungen, 70 % 3-Zi- und 4-Wohnungen

§ 9

Die Stellplätze und die Verkehrsflächen sind zum Schutze des Grundwassers entsprechend den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen, in Wassergewinnungsgebieten (RISTWag) herzustellen und zu befestigen sowie über die Kanalisation ordnungsgemäß zu entwässern.

Die Schutzgebietsverordnung zum erweiterten Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Neubaumaßnahmen dürfen erst nach erfolgter "Altlastensanierung" erfolgen.

§ 10

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 13.9.1996 Stadt Zirndorf (Siegel) 1 Bürgermeister

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird aufgrund der Auslegung der Planfassung Okt. 1994 verzichtet (vgl. § 3 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).

Zirndorf, den 12.09.1996 Stadt Zirndorf (Siegel) 1 Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.05.96 bis 13.06.96 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB nochmals vom 05.08.96 bis 05.09.96 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 12.09.1996 Stadt Zirndorf (Siegel) 1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.09.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 13.09.1996 Stadt Zirndorf (Siegel) 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 09.12.1996 (AZ 510-012/96-Moh/Sta) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 1.8.97... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 5.8.97... gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 4.8.97 (Siegel) 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 09.12.1996 (AZ 510-012/96-Moh/Sta) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 1.8.97... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 5.8.97... gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 4.8.97 (Siegel) 1. Bürgermeister

STADT ZIRNDORF STADTBAUAMT BEBAUUNGSPLAN ZIRNDORFER MÜHLE ZEICHNUNGS-NR.: 147 001A MASSSTAB: 1:500

Im Auftrag der Stadt Zirndorf: BÜRO GALAPLAN - Landschafts-Architekten Bert Boye & Udo Neumeyer Kirchenweg 02, 91220 Schnaittach-Hedersdorf, Tel. 09153/5969

Zirndorf Sanierungs/Bebauungsplan Zirndorfer Mühle 1997/1

Sanierungs-Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Antragsteller:  
Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

01. Verfahren:

Der Stadtrat hat beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend den Bestimmungen des BauGB aufzustellen.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird aufgrund der Auslegung der Planfassung vom Oktober 1994 verzichtet (vergl. § 3 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB). Der FNP weist Mischgebiet aus. Die Umwandlung der Baugrundstücke in Wohngebiet erfolgt im Parallelverfahren. Der BP wird somit aus dem FNP entwickelt.

Die Stadt Zirndorf ist im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdrängungsraum Nürnberg/Fürth ausgewiesen. Gemäß Regionalplan (AV Ziff. 2.5.7) soll auf die Beseitigung funktional-städtebaulicher Mängel hingewirkt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen vorrangig durchgeführt werden (Bl/4.7). Ebenfalls sollen auch die entsprechenden Ordnungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Pflege von Landschaft und Förderung der Erholungsfunktion erfolgen.

Durch die räumliche Konzeption - siehe § 8 der Bebauungsplan-Satzung - soll familiengerechter Wohnraum geschaffen werden.

05. Abstandflächen:

Zwischen den Gebäuden werden die Abstandflächen reduziert. Die notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen können auf dieser Fassadenseite nicht zum Liegen. Durch diese Festsetzung sowie die Gebäudestellung wird den Anforderungen an ein gesundes Wohnen Rechnung getragen.

06. Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes wird bis zur Grundstücksgrenze durch einen öffentlich gewidmeten Weg gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bushaltestelle der VAG ist ca. 350 m entfernt. Die Entfernung zum Bahnhof Zirndorf beträgt ca. 900 m.

Gas- und Leitungsrechte werden nach den Erfordernissen der öffentlichen Versorgungsträger eingeräumt.

07. Verkehrsanbindung:

Eine Erschließung über die Kopplerstraße ist höhenmäßig ausgeschlossen. Somit erfolgt die Zufahrt über die Mühlstraße, die Ausfahrt ist in alle Richtungen möglich. Die Einfahrt ist nur von der Mühlstraße aus nördl. Richtung möglich.

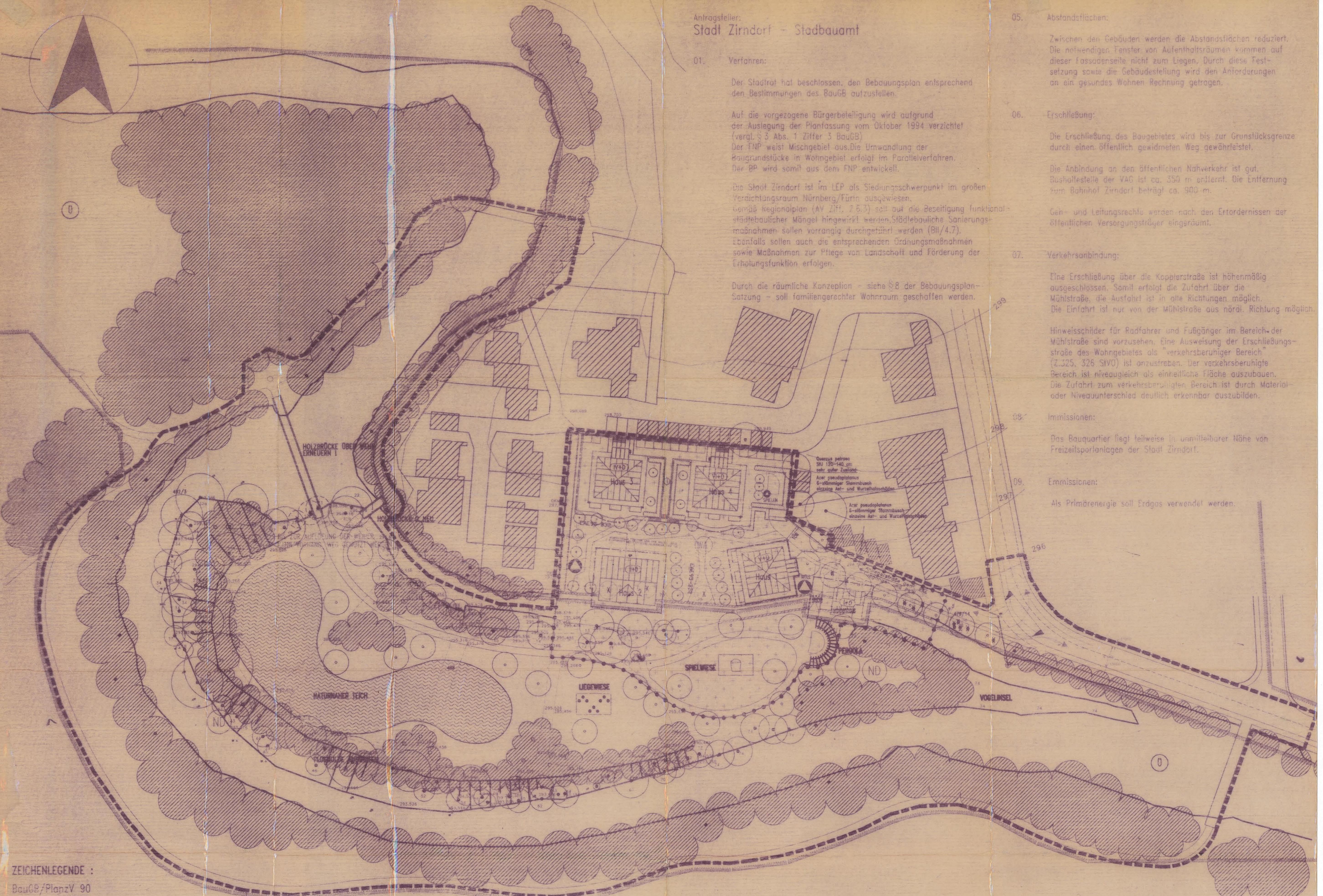
Hinweisschilder für Radfahrer und Fußgänger im Bereich der Mühlstraße sind vorzusehen. Eine Ausweisung der Erschließungsstraße des Wohngebietes als "verkehrsberuhigter Bereich" (Z. 325, 326 StVO) ist anzustreben. Der verkehrsberuhigte Bereich ist niveaugleich als einreihige Fläche auszubauen. Die Zufahrt zum verkehrsberuhigten Bereich ist durch Material- oder Niveauunterschied deutlich erkennbar auszubilden.

08. Immissionen:

Das Bauquartier liegt teilweise in unmittelbarer Nähe von Freizeitsportanlagen der Stadt Zirndorf.

09. Emissionen:

Als Primärenergie soll Erdgas verwendet werden.



ZEICHENLEGENDE :  
BauGB/PlanV 90

WA	1. Art der baulichen Nutzung
III-V	1.1.3. Allgemeines Wohngebiet
D = Vollgeschoss	2. Maß der baulichen Nutzung
TH	2.7. Zahl der Vollgeschosse (z.B. III+D)
FH	2.8. Höhe der baulichen Anlage
OK	TH = Traufhöhe (m über Terrasse) FH = Firsthöhe (m über NN) OK = Oberkante (m über NN)
(Blau)	3. Bauweise
	3.4. Baugrenze
	4. PlanV keine
	5. PlanV keine
	6. Verkehrsflächen
	6.1. Straßenverkehr
	6.9. Fuß- und Radwege
	6.3. Einfahrtsbereich (Absenkung)
	7. Abfall - Müllbehälterstandort
	9. Grünflächen
	private Nutzung
	öffentliche Nutzung
	Spielplatz

blau	Bestand	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
	herzustellen	Wasserfläche
		Überschwemmungsgebiet
		Schutzgebiet Grund- u. Quellwassergewinnung
		12. PlanV keine
		13. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
		13.2. Bäume Neupflanzung
		Sträucher Neupflanzung
		Erhaltung von vorhandenen Gehölzen (siehe Baumbestandplan und -bewertung)
		Baum- und Strauchbestände
		13.3. Naturdenkmal
		14. PlanV keine
		15. Sonstige Planzeichen
		=Fläche für die GRZ/GFZ - Berechnung
		alle Stellplätze in TG
		15.9. Aufschüttungen
		Abgrabungen
		Stützmauern
		15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		15.14. Grenzen unterschiedlicher Nutzung
		Höhen ungeändert
		Höhen geändert

02. Eigentumsverhältnisse:

Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.

03. Geltungsbereich:

Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücksanteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.

04. Städtebauliche Konzeption:

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einheiten. Das Bauquartier gehört nach § 4 BauNVO zum allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnbauten sollen in 1- bzw. 6-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden.

Die Festsetzung der GFZ und GRZ erfolgen gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO. Stellplatznachweis nach Stellplatzbedarfssatzung. Die vorgesehene Bebauung entspricht der Forderung nach sparsamen Umgang von Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung an die Erfordernisse des gesunden Wohnens (s. § 1 BauGB).

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt im Bereich der Terrassen. Durch die Stellung der Einzelgebäude wird eine bessere Durchlüftung erreicht. Der Verzicht einer Dächerkennung läßt die Grundwasserströmung unbeeinträchtigt.

10. Grünordnung:

Innerhalb der Grünflächen dürfen nur standortgerechte, heimische Straucharten verwendet werden. Gehölze der Sonderformen (buntlaubig, Hänge- oder Säulenformen o. ä.) sind nicht zulässig.

Größere flächige artenarme monokulturartige Pflanzungen mit ausländischen Zwerggehölzen wie Coloneaster, Lonicera, Symphoricarpos o. ä. sind nicht zulässig.

Zur Erhöhung der ökologischen Stabilität sind Strauchgruppen und freiwachsende Hecken mit Wildstauden des Lebensraumes Gehölzsaum und Aue entsprechend der Standorteignung zu unterpflanzen.

Freiflächen-gestaltung:

Zum Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen muß ein Frei-flächen-gestaltung-plan, der von einem anerkannten Landschafts-architekten zu erstellen ist, vorgelegt werden.

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind einheitlich gärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und durch Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Strauch- und Heckenpflanzung entsprechend der Planzeichnung zu gliedern.

Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen mit über-wiegend Wildcharakter zu bepflanzen. Heimische Arten sind bevorzugt auszuwählen.

Dachbegrünung:

Flachdächer bzw. TG-Decken sind flächig zu begrünen (Mindestanforderung Extensiv-dach) und zu pflegen.