

Die

STADT ZIRNDORF

erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962)

folgende

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich nördlich der Felsenstraße

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zirndorf (nördlich der Felsenstraße) werden wie folgt festgelegt:

- Die Grundstücke Fl.-Nr. 295, 295/3, 295/5 der Gemarkung Zirndorf, nördlich der Felsenstraße in Zirndorf, liegen innerhalb der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im Lageplan (M 1 : 500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- Der Lageplan vom 07.06.2005 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen werden wie folgt bestimmt:

- Der Geltungsbereich der Satzung wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgelegt.
- Im Geltungsbereich der Satzung ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung eine Bebauung mit Einzelhäuser mit einer Geschossentwicklung von I bzw. II Vollgeschossen, sowie im nördlichen Bereich eine Bebauung mit einem Doppelhaus mit einer Geschossentwicklung von II bzw. III Vollgeschossen, zulässig.
- Die Wohngebäude sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen. Dies gilt entsprechend auch für Nebengebäude, Garagen und Carports.
- Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.
- Nebenanlagen sind grundsätzlich nur auf den für sie festgesetzten Flächen zu errichten; bis zu 6 m² sind Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig (die Bestimmungen der BayBO sind hierbei zu beachten).
- Sollte im Baugebiet kontaminiertes Material auftreten, ist es vor Baubeginn entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

§ 3

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen. Anstelle der Garagen können auch Carports mit begrüntem Flachdach errichtet werden.
- Als Einfriedungen der Hausgärten an Grundstücksgrenzen sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten bzw. senkrechten Metallstäben sowie Maschendrahtzaun bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen und Jägerzäune sind unzulässig.
- Für sämtliche straßenseitige Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.
- Sockelmauem und Kantensteine unterhalb der Zaustrasse sind bis 5 cm zugelassen.
- Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen (siehe hierzu Anlage 7, 8, 9 des Grünordnungsberichts). - Pro Baum ist ein Lebensraum von 12-16 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen und Hecken trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.
- Auf jedem Baugrundstück mit Wohnbebauung ist, unter Beachtung der Grenzabstände, mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzenartenliste (Anlage 8 des Grünordnungsberichts) je als Hochstamm, entsprechend dem Grünordnungsplan, zu pflanzen. Im Bereich der Parkplätze sind Bäume gem. Anlage 7 zu verwenden.
- Die Heckenstruktur an der Heimgartenstraße und entlang des Steinweges ist auf einer Tiefe von mindestens 3 m zu erhalten und evtl. zu ergänzen.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke, 3-reihig mit heimischen Gehölzen gem. Anlage 9 zu pflanzen.
- Sollten vorhandene Hecken zur Errichtung der Baukörper entlang der Heimgartenstraße und des Steinweges auf einer Tiefe von 3 m ab Grundstücksgrenze beschädigt werden, so sind Nachpflanzungen in diesen Bereichen mit heimischen Gehölzen mit folgender Qualität zu erstellen: 3x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm.
- Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum etc.) sind nicht zugelassen.
- Pflanzenartenliste:

Mindestqualität für Bäume 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
Mindestqualität für Heckenpflanzen 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Liste Bäume für Parkplätze (gem. Anlage 7)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus 'Carriere'	Baum-Weißdorn
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Pyrus communis 'Beech Hill'	Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Liste Bäume für den Grundstücksbereich (gem. Anlage 8)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus 'Carriere'	Baum-Weißdorn
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus in Sorten	Zierapfel
Pyrus communis 'Beech Hill'	Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus in Sorten	Kirschen Zierformen

Liste Heckenpflanzen für Randbereiche (gem. Anlage 9)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Kornel Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus i.S.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- Zwischen vorhandenen und geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen* ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 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.
- Eine evtl. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- 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.

- Eine evtl. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 4

Im Rahmen des Lärmschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Entsprechend des Schallschutzberichtes 8207.1 werden folgende planerische und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgelegt:

- keine Fenster von Aufenthaltsräumen in den der Heimgartenstraße zugewandten Fassaden der östlichen Bebauung
- keine Fenster von Aufenthaltsräumen in den der Bahnhalle zugewandten westlichen Fassaden der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes geplanten Häuser
- alle Schlafräume des nördlichen, 3-geschossigen Gebäude sind an der Südfassade zu planen
- in sämtlichen Aufenthaltsräumen sind Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R_w = 35 dB vorzusehen

Weitere Hinweise sind dem vorgenannten Schallschutzbericht zu entnehmen.

§ 5

Bestandteile der Einbeziehungssatzung für den Bereich nördlich der Felsenstraße:

Bestandteile dieser Satzung sind die textlichen Festsetzungen mit zeichnerischer Darstellung, die Begründung, der Grünordnungsbericht des Büros Gärten (Landsweilerstr. 96 in 90469 Nürnberg), der Schallschutzbericht 8207.1 des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge (Südwestpark 100 in 90449 Nürnberg) und die Baugrunduntersuchung des Geowissenschaftlichen Büros Dr. Heimbucher GmbH (Am Doktorsfeld 21 in 90482 Nürnberg).

§ 6

Rechtskraft der Einbeziehungssatzung für den Bereich nördlich der Felsenstraße:

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, 07.06.2005

Stadt Zirndorf

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

LEGENDE

A. Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	P	Öffentl. Parkplätze
Grünfläche / Privat		E	nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (off.-gewidmeter Eigentümerweg)		D	nur Doppelhäuser zulässig
I,II,III	Zahl der Vollgeschosse	FD	Flachdach
Baugrenze		M	Müll-Abholplatz
Straßenbegrenzungslinie		Ä	Änderungsbereich
Umr. von Fl. für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Carports			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung			
LS	passive Lärmschutzmaßnahme		
zu pflanzende Bäume			
zu pflanzende Hecken			
zu erhaltende Hecken			

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich nördlich der Felsenstraße

BEGRÜNDUNG

Die Einbeziehungssatzung erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen.

Somit werden Teilbereiche der Außenbereichsgrundstücke Fl.-Nr. 295, 295/3, 295/5 der Gemarkung Zirndorf, als Innenbereich festgesetzt, da sie an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Im Flächennutzungsplan sind vorgenannte Grundstücke als Mischgebiet dargestellt (ehemalige Lagerhallen der Spielwarenfirma Fuchs). Die umliegende Bebauung sieht eine Ausweisung als Wohngebiet vor. Um die vorgenannten Flächen durch die geplante Wohnnutzung städtebaulich einzuordnen, werden diese durch Satzung als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen, können gemäß §§ 1a und 9 Abs. 1, 1a, 2, 4 und 8 BauGB einzelne Festsetzungen in der Satzung getroffen werden, so daß sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Grundstücke sollen laut Satzung mit Einzelhäuser und im Nordbereich mit einem Doppelhaus bebaut werden. Damit fügen sie sich in die vorhandenen umliegenden Bebauung ein.

Die Erschließung ist über die Felsenstraße gewährleistet.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) an der dafür vorgesehenen Müllabholflächen bereitzustellen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauvernehmern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Der § 8a Abs. 1 BnatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vor, wenn auf Grund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. – Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die genaue Einstufung zur Grünordnung mit Begründung ist dem Grünordnungsbericht zu entnehmen.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kommt die UVP-Richtlinie nicht zur Anwendung.

Zirndorf, 07.06.2005

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich nördlich der Felsenstraße

PLANVERFAHREN

Die Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 11.04.2005 bis 11.05.2005 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den

Stadt Zirndorf

Gert Kohl - Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.06.2005 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den

Stadt Zirndorf

Gert Kohl - Erster Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 24.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

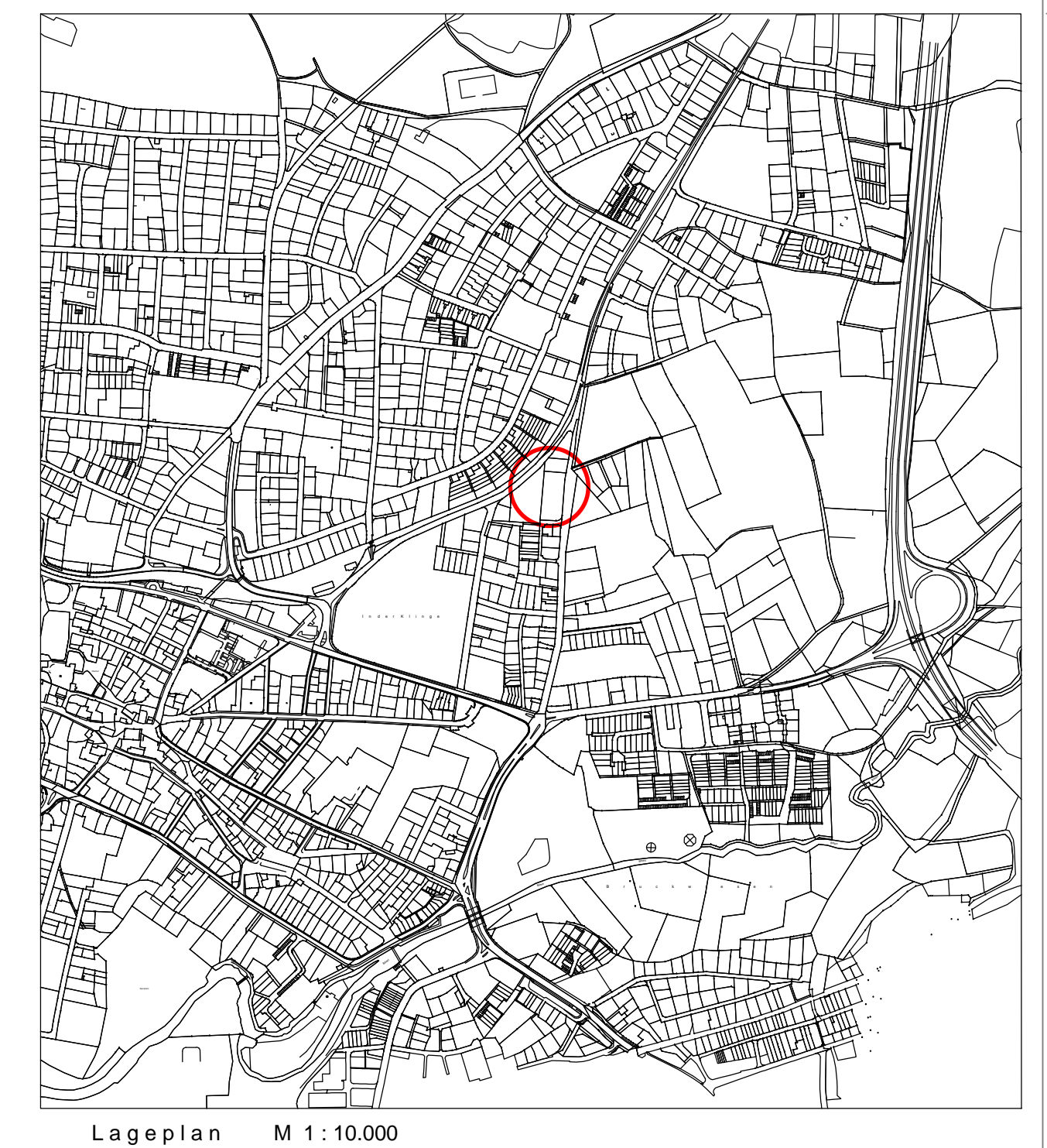
Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 27.06.2005 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Einbeziehungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den

Stadt Zirndorf

Gert Kohl - Erster Bürgermeister



STADT ZIRNDORF
BAUVERWALTUNG

FÜRTHSTR. 8
90513 ZIRNDORF

TEL.: 0911/9600144
FAX: 0911/9600192

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Felsenstraße

ZEICHNUNGS-NR.: 101 011

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zdarsky		22.03.05		IV, V
Zdarsky		07.06.05		IV, V

MASSTAB: 1 : 500