



- Legende**
- A. Festsetzungen**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - II** Zahl der Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss muss sich im Dach befinden
 - SD** Satteldach
 - 38°-45°** Dachneigung
 - ↔** Firstrichtung
 - O** offene Bauweise
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - Strassenverkehrsflächen**
 - Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg)
 - Ö** Öffentliche Parkfläche
 - Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze**
 - nicht einzäunbarer Bereich**
 - Abholstelle Wertstoffbehälter**
 - Oberflächenwassermulde**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Bäume H 3xv eWS DB 12-14 anpflanzen**
 - Sträucher anpflanzen**
 - Mauer 24cm 1,50m hoch**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- B. Hinweise**
- vorgeschlagene Bebauung**
 - bestehende Bebauung**
 - best. Grundstücksgrenze**
 - vorgeschl. Grundstücksgrenze**
 - geplante Grundstücksgroesse**
 - Fiumnummer**

Zirndorf, 12.06.06
STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

**STADT ZIRNDORF
 BAUVERWALTUNG**

FÜRTHNER STR. 8
 90513 ZIRNDORF

TEL.: 0911/9600144
 FAX: 0911/9600192

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für die westliche Rosenstraße in Lind

ZEICHNUNGS-NR.: 167 001

MASSSTAB: 1:1000

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zdenky		10.02.2009		N.V.
Zdenky		12.06.2009		

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der westlichen Rosenstraße in Lind

PLANVERFAHREN

Die Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 27.02.2006 bis 24.03.2006 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgestellt.

Zirndorf, 12.06.2006

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2006 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, 12.06.2006

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 23.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 27.06.2006 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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

Zirndorf, 12.06.2006

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

STADT ZIRNDORF

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der westlichen Rosenstraße in Lind



Übersichtslageplan

- Planblatt
- Satzung
- Planverfahren
- Begründung

Begründung zur Grünordnung

Die erlasst 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

STADT ZIRNDORF

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der westlichen Rosenstraße in Lind

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lind (westlich der Rosenstraße) werden wie folgt festgelegt:

- Eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 622/0 der Gemarkung Leichendorf, westlich der Rosenstraße in Lind, liegt innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im Lageplan (M 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- Der Lageplan vom 12.06.2006 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 BauNO, sowie als „Ausgleichsfläche“ festgelegt.
- Pro Grundstück darf eine Fläche bis max. 200 m² überbaut werden. Hierzu zählen das Wohnhaus (inklusive z.B. Wintergarten, Terrasse mit Überdachung) und Garage bzw. Carport. Nebenanlagen bleiben hiervon unberücksichtigt.
- Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist der Bau von Einzelhäusern mit einer Geschossentwicklung von max. II Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dach befinden muss, zulässig. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Einzelhäuser sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 45° auszuführen. Der Kniestock incl. Pfette darf eine Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten.
- Die Firstrichtung wird in Ost-West-Richtung festgelegt, um die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie zu schaffen.
- Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.
- Garagen und Carports dürfen grundsätzlich nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden und sind mit extensiv begrüntem Flachdach zu erstellen.

- Garagen, Carports und Nebenanlagen aus Blech-, Wellblech- oder ähnliche behelfsmäßig wirkenden Materialien sind unzulässig.
- Eine Einfriedung der Stellplätze, Carports, Garagen und Zufahrten zur Straße hin ist nicht zulässig.
- Die Grundstücke sollen ihr natürliches Gefälle an den Grundstücksgrenzen beibehalten. Mauern an den Grundstücksgrenzen zur Herstellung eines Geländesprunges sind unzulässig.
- 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) auf den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

§ 3

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Waldmäntel, Feldgehölze und Gebüsche

Die festgesetzten Flächen für die Entwicklung von arten- und strukturreichen Gebüschen, Feldgehölzen und Waldmänteln sind zu 60 % dauerhaft mit laubabwerfenden, standortheimischen Gehölzen in Gruppen zu begrünen. Dabei müssen die Pflanzqualitäten den aktuellen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL entsprechen.

Für die Dichte der bepflanzten Flächen gilt:

 - Pflanzabstand Sträucher 1x1 m, Qualität vStr. 2xv, 60-100
 - Für Heister ist eine Pflanzqualität vHei 2xv 150-200 cm anzusetzen. Die Menge sollte jedoch 10 % der bepflanzten Flächen nicht überschreiten.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und einmal pro Jahr von Sämlingsaufwuchs zu befreien. Zur Erhaltung des stufigen Aufbaus sollten die Gebüsche und Bäume gruppenweise in größerem zeitlichen Abstand (10-20 Jahre) auf Stock gesetzt werden. Der Krautraum lässt sich durch eine Pflegegemäß in mehrjährigem Abstand erhalten.

Pflanzenauswahlliste

<i>Betula pendula</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Rubus fruticosus</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
 - Feuchtbiopte

Die festgesetzten Flächen zur Entwicklung naturnaher Gräben und Tümpel für die Rückhaltung von Hangwasser sind dauerhaft herzustellen und zu unterhalten. Die Bepflanzung der Randbereiche erfolgt durch eine Erstbegründung mit einheimischen Gehölzen der Ufer- und Flachwasserzonen. Die Pflanzqualitäten müssen den aktuellen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL entsprechen und sollen mindestens für Sträucher: vStr. 2xv 60-100 und für Bäume H 3xv ew. mDb 12-14 entsprechen.

Pflanzenauswahlliste

<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Salix aurita</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur inneren Durchgrünung sind Flächen zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen und Hecken trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzangebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begründungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.

2.1 Gartenflächen

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. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so aufzubauen, dass sie in seitliche Pflanzflächen entwässern. Nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2 Auf jedem Baugrundstück mit Wohnbebauung ist zu den öffentlichen Flächen hin, unter Beachtung der Grenzabstände, mindestens ein großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenauswahl-liste mind. als Hochstamm H 3xv mDb Stammumfang STU 18 - 20 cm zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste

<i>Acer campestre</i> - Feldahorn	<i>Sorbus aria</i> - Mehlbeere
<i>Fraxinus excelsior</i> - Esche	<i>Ulmus carpinifolia</i> - Ulme
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	

2.3 Einheimische Strauch- / Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken sind mit einer Qualität von mind. He / Str. 3xv Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum etc.) sind nicht zugelassen.

Pflanzenauswahlliste

Sträucher:	<i>Syringa vulgaris</i> - Gewöhnlicher Flieder
<i>Amelanchier ovalis</i> - Felsenbirne	<i>Viburnum opulus</i> - Gewöhnlicher Schneeball
<i>Cornus alba</i> - Hartweige	<i>Taxus baccata</i> - Gewöhnliche Eibe
<i>Corylus avellana</i> - Haselnuß	
<i>Deutzia</i> i.S. - Deutzia	Hecken:
<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen	<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche
<i>Laburnum agryroides</i> - Goldregen	<i>Ligustrum vulgare</i> i.S. - Liguster
<i>Lonicera caprifolium</i> - Echtes Geißblatt	<i>Taxus baccata</i> - Eibe
<i>Philadelphus coronarius</i> - Pfeifenstrauch	Kletterpflanzen:
<i>Rubus idaeus</i> - Himbeere	<i>Clematis montana</i> i.S. - Anemonen-Waldrebe
<i>Spiraea</i> i.S. - Spiersträucher	<i>Hedera helix</i> - Efeu
- Verkehrsflächen

Zufahrten und Stellflächen ohne Überdachung sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Oberflächen sind in die seitlichen Pflanzflächen zu entwässern.
- Grünflächen
 - Einfriedungen

Für sämtliche straßenseitige Zufahrten sind Einfriedungen unzulässig. Sockelmauern und Kantensteine unterhalb der Zauntrasse sind bis max. 5 cm zugelassen.
- Sonstiges
 - 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.

Zirndorf, 12.06.2006
STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Zirndorf
 Einbeziehungssatzung
 Rosenstraße in Lind
 § 24
 2006