

**Festsetzungen durch Planzeichen:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO	<b>PG</b>	zur Errichtung einer Parkgarage i. S. d. § 12 BauNVO zulässig
-----------	--	-----------	---

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	III	max. drei Vollgeschosse zulässig
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,6	IV	max. vier Vollgeschosse zulässig
GH = 10,50 m	max. zul. Gebäudehöhe über festgesetzter Bezugshöhe z.B. 10,50 m		
305,75 m ü. NN	Bezugshöhe über NN (NormalNull) für max. zulässige Gebäudehöhen, z. B. 305,75 m		

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

	Baugrenze		Baugrenze für die Errichtung von Tiefgaragen
--	-----------	--	--

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf für Sport und Spielanlagen**

Spielanlagen für unterschiedliche Altersgruppen auf privaten Grundstücksflächen ohne exakte Ortsbestimmung (Quartiersspielplätze der privaten Eigentümer)

**5. Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	<b>GR</b>	Geh- und Radweg
	Flächen für die Feuerwehr (Rettungswege)	<b>GR + FW</b>	Geh- und Radweg sowie Fläche für die Feuerwehr
	öffentliche Stellplätze	<b>V</b>	verkehrsberuhigter Bereich (shared Space)
	öffentliche Stellplätze		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fußweg	<b>TG</b>	Ein- und Ausfahrtsbereich für geplante Tiefgaragen

**6. Flächen für Versorgungseinrichtungen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

	Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum am Tage der Abholung		Standort f. Umspannstation
	private Abfallsammelstelle für Wohnnutzungen (ohne Ortsbestimmung)		

**7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

	bestehende Abwasserhauptleitung (Bänderbachverrohrung) Teilumbau geplant/erforderlich
	bestehende Abwasserhauptleitung (Schmutzwasserdruckleitung)
	geplante Abwasserhauptleitung (Bänderbachverrohrung)

**8. Grünflächen**

	öffentliche Grünfläche		private Grünfläche
--	------------------------	--	--------------------

**9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung		bestehende Hecke Erhalt anzustreben		zu pflanzende Hecke
	bestehender Baum zu erhalten		bestehender Baum / bestehende Hecke Rodung zulässig		

**10. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Bemaßung in Meter
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Parkgaragen
	freizuhaltende Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Straße (Schenkellänge 70 m im Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße)	<b>ST</b>	nur Errichtung von Stellplätzen zulässig
	freizuhaltende Sichtdreiecke auf Geh- und Radweg (Schenkellänge 30 m im Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße)	<b>ST/CP</b>	nur Errichtung von Stellplätzen und Carports zulässig
			Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz (LS)		

**Nutzungsschablone**

Art der zul. baulichen Nutzung z. B. allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilflächennummerierung (z. B. Teilfläche 1) zur Differenzierung der zulässigen Bebauung in den Teilflächen

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z. B. maximal 0,4	<b>WA 1</b>	<b>III</b>	max. Anzahl der zul. Vollgeschosse, z. B. max. drei Vollgeschosse
Lärmschutzmaßnahmen gem. textlichen Festsetzungen erforderlich	0,4	1,2	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. maximal 1,2
maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, über festgesetzter Bezugshöhe, z. B. 10,50 m Bezugshöhe über NN (NormalNull), z. B. 305,50 m über NN	LS 1		
	GH = 10,50 m		
	305,50 m ü. NN		

**Hinweise durch Planzeichen**

	Grenzstein vorhanden		best. Bebauung
	Höhenlinie		geplante Bebauung (Bebauungsvorschlag)
	Flurnummer		bestehende Bebauung (Rückbau beauftragt)
	bestehende Böschung		

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

**Denkmalschutz:** Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

**Alltasten:** Bei den erfolgten orientierenden Bodenuntersuchungen sind im Planungsgebiet Alltasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Oberboden festgestellt worden. Es wurden Überschreitungen einzelner Untersuchungsparameter im Sinne von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Weitergehende Untersuchungen im Zuge der Bauausführung sind erforderlich. Grundsätzlich wird darauf hin gewiesen, dass beim Auftreten von Alltasterveränderungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Hinweise auf Starkregenereignisse:** Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Vor Tiefgaragenabfahrten sind leistungsfähige Linientwässerungselemente auszuführen oder Überhöhungen in der Rampengestaltung einzuplanen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen!

**Plangrundlage:**

<b>Quelle:</b>	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern
<b>Lagesystem:</b>	GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841) Gauß-Krüger
<b>Höhensystem:</b>	Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

**Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Bachwiesen"**

- Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Bachwiesen" in der Fassung vom 26.04.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:
- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
  - Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XX "Bachwiesen"**

**PLANVERFAHREN (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2019 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. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am 20.11.2020 ortsüblich 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, Vorräum der Bauverwaltung, 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 20.11.2020 bis 23.12.2020 gegeben. Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.09.2021 fand im Zeitraum vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 24.09.2021. 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. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.02.2022 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.04.2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den ..... **STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwinger**  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Zirndorf, den ..... **STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwinger**  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 wurde gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 06.05.2022 ortsüblich im Zirndorfer Lokalanzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und seinen weiteren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

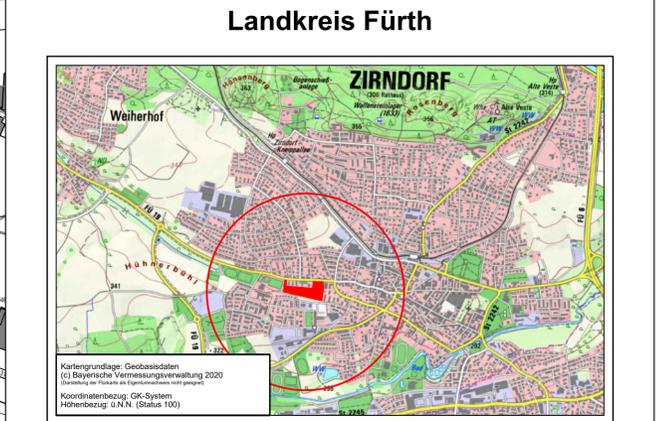
Zirndorf, den ..... **STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwinger**  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachwiesen"**

**Stadt Zirndorf**  
Landkreis Fürth



**Lageplan M 1:25000**

Aufgestellt: 12.08.2019  
zuletzt geändert 17.11.2020, 14.09.2021  
27.01.2022, 26.04.2022

Städtebauliche Rahmenplanung: **architekt dieter korl ludwig**  
theaterstraße 35 tel. 0911 7876553  
90702 fürth  
dk@ludwig-projektsteuerung.de

Für die Grünordnung: **Dipl.-Ing. (FH) Roland Ellinger**  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Bubenfeldstraße 4 Tel. 09103 / 79 65 40  
90556 Cadolzburg Fax 09103 / 79 65 39  
r.ellinger@gruenplanung-ellinger.de

Für die Bauleitplanung: **INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbestraße 9 91500 Heilsbrunn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner