





Das Deckblatt vom 19.01.81 zum Bebauungsplan Nr. 21A wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gem. § 2a Abs.2 BBauG vom 24.04.81 bis 25.05.81 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 40, öffentlich ausgelegt.  
Zirndorf, den 07.03.83

Virgilio Röschlein  
Erster Bürgermeister



Das Deckblatt wurde mit Begründung gem. § 2a Abs.6 BBauG vom 08.02.82 bis 08.03.82 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 37 öffentlich ausgelegt.  
Zirndorf, den 07.03.83

Virgilio Röschlein  
Erster Bürgermeister



Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.04.82 das Deckblatt zum Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Zirndorf, den 07.03.83

Virgilio Röschlein  
Erster Bürgermeister



Das Landratsamt Fürth hat das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 31.12.82 Nr.III/1b-0 110/77 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 Abs.1 der Delegationsverordnung vom 04.07.78 (GVBI S.432) genehmigt.  
Zirndorf, den 07.03.83

Virgilio Röschlein  
Erster Bürgermeister



Das genehmigte Deckblatt zum Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 07.03.83 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 37, gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 04.03.83 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Fürth bekannt gemacht worden. Das Deckblatt zum Bebauungsplan Nr.21A ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
Zirndorf, den 07.03.83

Virgilio Röschlein  
Erster Bürgermeister



#### FESTSETZUNGEN

BAUGRENZE

GELTUNGSBEREICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GIEBELRICHTUNG (SATTELDACH)

BEMASSUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)  
KNIESTOCK MAX. 30 cm

MIT MÖGLICHEM DACHGESCHOSS (HÖCHSTGRENZE)

GARAGENBAUFEREICH DACHNEIGUNG BIS 8°

GEMEINSCH. FTSGARAGENBAUBEREICH

OFFENE P UWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG; IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN  
FLÄCHEN IN EINER LÄNGE VON MEHR ALS 50,0 m.

#### H I N W E I S E

VORHANDENE BEBAUUNG

PLANNUMMER

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

## BEBAUUNGSPLAN NR.21A

STADT ZIRNDORF

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER KNEIPPALLEE, SÜDLICH DER  
BRESLAUER STRASSE, DER BURGFAARNBACHER STRASSE UND DER  
AUFFAHRT ZUM KNEIPFBAD

M 1:1000



Die Stadt Zirndorf beschließt als

### S a t z u n g

aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der BayBO vom 1. August 1962 (GVBl. S. 179 und 250) folgenden mit Entschliebung der Regierung von Mittelfranken vom 30. Januar 1969 Nr. II/7 - 2603 c 746 genehmigten

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 21 A

##### § 1

Für das Gebiet nördlich der Kneipp-Allee und südlich der Breslauer Straße, zwischen der Burgfarrnbacher Straße und der Auffahrt zum Kneippbad, gilt der vom Stadtbauamt Zirndorf am 24. Mai 1967 ausgearbeitete und am 7. November 1968 geänderte Plan, der zusammen mit den Festsetzungen im Plan und den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

##### § 2

Der Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BaunutzVO und südlich der derzeitigen Freyjastraße bis zur Kneipp-Allee reines Wohngebiet i.S. des § 3 BaunutzVO.

##### § 3

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.ä. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen.
2. Außer Garagen, Remisen und Freisitze sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs.1 BaunutzVO nicht zulässig. Die Gesamtgröße einer Garage mit Nebenanlagen darf 30 qm nicht überschreiten.
3. Die Dachneigung beträgt bei Häusern zwischen 0° und 30°. Bei Wohnhäusern mit vorgesehenem Dachausbau beträgt die Dachneigung bis zu 50°. Für Garagen darf die Dachneigung nicht mehr als 8° betragen.

##### § 4

Garagen sind auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig; selbst dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden sind.

##### § 5

1. Dachkerker sind nur zulässig für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Die maximale Breite der Dachkerker beträgt zwei Fünftel der gesamten Dachlänge. Bei Doppelhäusern müssen

die Erker von der Nachbargrenze (Brandmauer) 1,25 m entfernt sein. Die Erker der Doppelhäuser müssen jeweils in gleicher Art ausgeführt werden. Die Höhe darf bei Dachkerker-Fenstern in l.W. nur 90 cm betragen.

2. Wellblech- und ähnlich behelfsmässig wirkende Garagen sind unzulässig. Zusammengebaute Garagen sind mit gleicher First- und Torhöhe, sowie gleicher Dacheindeckung auszuführen.

##### § 6

Bei Einfriedungen darf eine massive Sockelhöhe von 30 cm nicht überschritten werden. Die Zäune an den Straßenfronten sind als sogenannter "Jägerzaun" bzw. als Holzzaun mit Profillatten auszubilden; ihre Höhe darf 1,0 m einschließlich massivem Sockel nicht überschreiten. Eine Hinterlegung mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht gestattet.

Zwischen den Grundstücken sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von insgesamt 1,00 m zulässig. Längs der Kneipp-Allee dürfen die Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,20 m einschließlich des massiven Sockels erreichen. Eine Hinterpflanzung dieser Zäune ist zulässig. An den Ecken und Straßeneinmündungen sind die Einfriedungen so anzuordnen, daß aus 30 m Entfernung der entgegenkommende und seitlich einmündende Verkehr beobachtet werden kann.

In besonders gelagerten Fällen kann verlangt werden, daß aus gestalterischen oder verkehrstechnischen Gründen eine Einfriedung der Grundstücke ganz zu unterbleiben hat.

##### § 7

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs.1 BaunutzVO, soweit sich nicht im Einzelfall aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und den Geschoszzahlen, sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

##### § 8

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.



Zirndorf, den 7. November 1968  
STADT ZIRNDORF

(Virgilio Röschlein)  
Erster Bürgermeister