





Art der Nutzung

Mi Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Maß der Nutzung

0.6 Grundflächenzahl (GRZ) 12 Geschoßflächenzahl (GFZ) III als Höchstgrenze III zwingend festgesetzt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise g geschlossene Bauweise b besondere Bauweise Baulinie Baugrenze

Nutzungstabelle

Table with columns: Baugebiet Nr, GRZ, GFZ, zulässige Höchstzahl der Geschosse, Bauweise. Includes sections for Bereich Nürnberger/Karl-/Oelstraße and Bereich zwischen Nürnberger/Karlstraße/Angerzeile und Oelstraße.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen inkl. Eingrünung Verkehrsberuhigter Bereich inkl. Eingrünung öffentlicher Fußweg öffentliche Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

Grünordnung

Bäume zu erhalten Pflanzgebot für Bäume

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze d. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Grenze des Sanierungsgebiet Baubestand Firstlinie Flächen für Stellplätze, Garagen u.a. Nebenanlagen mit Bezeichnung Ga Garage Ng Nebengebäude Stp Stellplätze Baudenkmal gemäß Art.4 und Art. 6 BayDSchG

Die Stadt Zirndorf beschließt als

Auf Grund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 25.01.1990 (BGBl. I S 1328), Art. 7 Abs.1 und 2 und Art. 91 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.07.1982 (GVBl. S 420) den

Bebauungsplan "Altstadt Süd-Ost 1"

§ 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet zwischen Nürnberger Straße, der westlichen Angerzeile, der Wiesenstraße und Bachstraße (die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist) gilt der im Auftrag des Stadtbauamtes von der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH ausgearbeitete Plan, der zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO sind zulässig. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen gemäß § 6 (2) 7. BauNVO nicht zulässig, ebenso sind Vergnügungsstätten gemäß § 6(3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Das Maß der Nutzung ist durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GRZ) in der Planzeichnung festgesetzt.

1. Baulinien und Baugrenzen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen von 1,50 m für Balkone ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2. Garagen und Stellplätze in den Baugebieten sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen oder gemäß § 12 (6) BauNVO in den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zugelassen.

3. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die die Mindestabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO unterschreiten, sind diese gemäß Art.7 (1) und (2) BayBO aus städtebaulichen Gründen zulässig.

§ 3 Festsetzungen gemäß Art. 91 BayBO

(1) Die Anordnung und Proportion der Baukörper orientiert sich, auch im Falle von Um- oder Neubauten, an Bestand.

Die Firstrichtungen sind gemäß Eintragung im Plan einzuhalten.

(2) Außenwände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen.

1. Der Außenputz ist als geglätteter oder geschleibter Putz auszuführen.

2. Für Anstriche sind matte, nicht Grelle Farben zu wählen, die vorzugsweise mit Mineralfarben auszuführen sind.

3. Die Vorschriften für Außenwände gelten entsprechend für Hauseingänge und Passagen.

4. Sockel und Sockelgeschosse können in ortsüblicher Weise in Sandstein ausgeführt oder verkleidet werden. Keramische oder sonstige glatte Materialien sind nicht zugelassen.

(3) Die Mauerfläche der Außenwände muß gegenüber den Öffnungen überwiegen. Fenster Türen und Tore müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter der Altstadt entsprechen. Dies gilt insbesondere für Fenstervergitterungen und Fensterläden sowie anderen Vorrichtungen zur Gebäudesicherung.

1. Fenster und Eingangstüren sind in stehenden Formaten auszuführen, Ausnahmen sind nur dann bei Eingangsöffnungen zugelassen, wenn dies aus Sicherheits- oder anderen besonderen Gründen angezeigt ist. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig, Schaufensterbänder sind durch 61,5 cm breite Pfeiler (Robbau) zu gliedern.

(4) Die allgemein zulässige Dachform ist das Satteldach, soweit keine anderen Formen in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

1. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten zulässig und sind als begrünte Terrassen auszuführen.

2. Die zulässigen Dachneigungen liegen zwischen 42° und 55°, soweit keine andere Dachneigung in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Dachneigungen von Neubauten sind dem unmittelbar benachbarten Bestand anzupassen.

(5) Dächer sind in naturroten Dachziegeln oder -steinen einzudecken. Ausnahmsweise können untergeordnete Dachflächen, wie Erker und dergleichen mit Blechen eingedeckt werden.

(6) Dachgauben dürfen nur in einer waagerechten Reihe angeordnet werden.

1. Die Ansichtsfäche der einzelnen Dachgauben muß in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Das Stockmaß darf maximal 1,20 m, der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m und der Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m betragen.

2. Die Eindeckung der Gauben hat in Material des Hauptdaches zu erfolgen, senkrechten Außenflächen sind entweder wie die Gebäudeausseiwand, in Blech oder in Holz auszuführen.

3. Dachflächenfenster sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

4. Dachauschnitte sind unzulässig.

Gemäß Art.12 (2) BayNatschG werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Damit ist der Grünordnungsplan im Bebauungsplan enthalten.

(1) Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder hauswirtschaftlich genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung soll mit bodenständigen Gehölzen erfolgen.

(2) Wie in der Planzeichnung gekennzeichnet sind Bäume zu erhalten und zu pflanzen.

- 1. Folgende Baumarten sind im Straßenraum zu bevorzugen: Platane, Kastanie, Walnußbaum, Linde, Ahorn, Robinie

2. Nadelgehölze aller Art sind in öffentlichen Flächen als Neupflanzungen nicht zulässig.

§ 5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

(1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt im Sanierungsgebiet 2 der Stadt Zirndorf enthalten, wie im Übersichtsplan M 1:5000 dargestellt.

(2) Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Baudenkmal ist gemäß Art. 4 und Art. 6 BayDSchG zu behandeln, hier ist der Baubestand in seiner Gesamtheit festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Altstadt Süd-Ost 1 wurde mit Beschluß vom 13. November 1990 aufgestellt.

1.1 Anlass und Ziel der Planung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 2.

Der Bebauungsplan soll die historische städtebauliche Struktur mit ihrem Baubestand sichern und mit öffentlichen Stellplätzen den Parkplatzbedarf wesentlich abdecken.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Für die Stadt Zirndorf liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vom 11. März 1988 vor. Dort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich Der Bebauungsplan wird im Norden von der Nürnberger Straße eingegrenzt, im Osten von der westlichen Angerzeile und im Süden von der Wiesenstraße. Mit Ausnahme der Nürnberger Straße liegen diese Straßenräume innerhalb des Bebauungsplanes.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan an die Bachstraße, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Insgesamt beinhaltet der Bebauungsplan die Flurstücke Nr 222/19, 103/28, 111/5, 120/3, 120/4, 120, 119, 117, 116, 113/2, 113/4, 113, 114, 115, 118/2, 118, 111/2 & 3, 111/8, 111/4, 111/7, 110/2, 110, 109 & 4, 109/3, 109/2, 107/2, 107, 106, 105/2, 105, 111, 112, 129, 103/7, 103/29, /23, /4 & 115/2, 103/3 & /6, 103/16, 103/2, 103/14, 103/12, 103/11 & /13

sowie Teilstücke der Flurstücke Nr 103/27, 103 und 478/2

2. Inhalt des Bebauungsplanes 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Altstadt von Zirndorf und ist Teil des Sanierungsgebietes 2, wie es im Übersichtsplan M 1:5000 dargestellt ist. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 2 ha.

2.2 Art der Nutzung Dem Flächennutzungsplan entsprechend werden die bebaubaren Flächen als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.3 Maß der Nutzung Das Maß der Nutzung entspricht teilweise nicht den in § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete zugelassenen Werten. Die höhere Festsetzung begründet sich aus dem Baubestand und dem städtebaulichen Ziel die Baustruktur zu erhalten.

2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen In der Planzeichnung ist eine besondere Bauweise festgesetzt, da die historische Struktur von extrem schmalen Abstandsflächen geprägt ist, die weder eine geschlossene noch eine offene Bauweise darstellen. Baulinien wurden entlang der Straßenzüge festgesetzt, zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur sowie bei Baudenkmalern. Im übrigen wurde die bebaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Verkehr Das Bebauungsplangebiet ist örtlich und überörtlich über die Straßenzüge Nürnberger und Wiesenstraße erschlossen. Die Ölstraße mit der Einmündung zur Bachstraße (Neumeiersplatz), und ein Großteil des Platzes der Deutschen Einheit (Heckelsplatz) werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Variante A wie der Variante B des Verkehrskonzeptes für die Stadt Zirndorf des Büro Billinger, Stuttgart.

Auf dem Heckelsplatz werden oberirdische Stellplätze festgesetzt.

In der Ölstraße, gegenüber der Einmündung Karlstraße, ist ein öffentlicher Parkplatz mit 26 oberirdischen und 18 unterirdischen Stellplätzen festgesetzt. Diese sind als Quartier-Stellplätze vorgesehen.

Die Grundstücke im Bereich der Ölstraße 8 und 10 stellen sich aufgrund der Örtlichkeit sowie der vorhandenen Bausubstanz als einzig möglicher Standort für die Quartierstellplätze und die Garagen dar.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen, Infrastruktur Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über die Stadtwerke Zirndorf.

Die Wasserversorgung und die Entsorgung des Abwassers ist gesichert und erfolgt über die Anlagen der Stadt Zirndorf.

2.7 Grünflächen Im Geltungsbereich sind in der Planzeichnung Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume festgesetzt. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zwischen den Bäumen und den Leitungen ein Abstand von mindestens 1,50 m (gerechnet von Stammmitte) einzuhalten. Die genannten Baumstandorte werden nach Rücksprache mit den Versorgungssträgern festgesetzt.

3. Sonstige Festsetzungen und Hinweise 3.1 Denkmalschutz Das Gebäude Nürnberger Str.10 (17./18.Jh, Fl.Nr 119) unterliegt dem Denkmalschutz und ist im Plan gekennzeichnet.

3.2 Begleitende Fachplanungen Teile des Straßenraums im Geltungsbereich (Neumeiersplatz) sind im Wettbewerb Gestaltung der Straßen und Plätze in der Altstadt einbezogen gewesen. Die Planung an dieser Stelle wurde mit dem Preisträger, Dipl.-Ing. Architekt K. Imnich, abgesprochen und bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.3 Sozialplan Auswirkungen zum Nachteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans wohnenden und arbeitenden Menschen, die einen Sozialplan gemäß § 180 BauGB erfordern würden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Flächenzusammenstellung, Zeit- und Kostenschätzung 4.1 Flächenzusammenstellung

Table with columns: Maßnahme, Menge, DM pro Einh., Kosten der Maßn. Includes rows for öffentliche Verkehrsfläche, Bebauungsplan insgesamt, etc.

4.2 Zeitplan Im Laufe des Jahres 1991 soll der Bebauungsplan zur Planreife kommen, so daß die Ausführung des Parkplatz in der Oelstraße möglich wird.

4.3 Kostenschätzung Im Folgenden wird eine Kostenschätzung für die Maßnahmen aufgeführt, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben:

Table with columns: Maßnahme, Menge, DM pro Einh., Kosten der Maßn. Includes rows for Straßengestaltung, Öffentlicher Parkplatz, etc.

Kosten insgesamt DM 3.068.700,- Die tatsächlichen Kosten der Maßnahmen hängen von den im Rahmen der jeweiligen Bauausführungen noch genau zu ermittelnden Massen und vom Zeitpunkt der Realisierung ab.

5.0 Hinweis zur Begründung Der Inhalt der Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthalten nur die Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und die Satzung.

München, den 19. 09. 1991 Aufgestellt durch die LANDESWOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESSELLSCHAFT BAYERN GMBH

Unterschrift

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 27. Mai 1991 bis 27. Juni 1991 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 31.03.1992 Stadt Zirndorf

(Siegel) 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 16. Dezember 1991 bis 16. Januar 1992 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 39, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 31.03.1992 Stadt Zirndorf

(Siegel) 1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.03.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 31.03.1992 Stadt Zirndorf

(Siegel) 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 6.07.92 (AZ 512-028/91-KP/08) keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gemäß § 11 Abs.3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 4. September 1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan liegt mit Begründung ab 14. September 1992 gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus.

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

Zirndorf, den 08.09.1992 Stadt Zirndorf

(Siegel) 1. Bürgermeister



STADT ZIRNDORF LANDKREIS FÜRTH

Table with columns: Projekt, Planart, Maßstab. Includes rows for Altstadt Süd-Ost 1, Sanierungsbebauungsplan rechtsverbindliche Fassung, Maßstab 1:500

Table with columns: Planungsstand, Bearbeiter, Telefon, Aktenzeichen, Änderung, Stadtratbeschuß. Includes rows for 18. 09. 1991, Cisek / Neudecker, 089 / 51 66 - 236, 83 0010, 1, 2, 3, 4

0911/58609-0 · Pirkheimerstraße 130 · 8500 Nürnberg 10

