

Verfahrensvermerke

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB-Maßnahmegesetz durchgeführt. Von der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.1.94 bis 3.2.94 im Rathaus, Zimmer öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 3.3.94 Stadt Zirndorf



1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.2.94

den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, 3.3.94



Stadt Zirndorf

1. Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wurde gem. Art. 25 GO der Rechtsaufsichtsbehörde am 4.3.94 vorgelegt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 3.0.2001 gem. § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde am 26. JAN. 2001 ortsbüchlich bekanntgemacht und ist ab 26. JAN. 2001 rechtsverbindlich.



26. Jan. 2001  
Stadt Zirndorf  
- Stadtverwaltung -  
1. Bürgermeister

Die Satzung

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. §§ 1 GV 1 f. BauGB - MaßnahmenG i.d.F. v. 06.05.1993 (BGBl. I S. 622), ferner der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Art. 7 Abs. 1 und 2 und Art. 91 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 420) den

Bebauungsplan Zirndorf, "An der Ohmstraße"

§ 1

Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 766 bzw. Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr. 767/1 der Gemarkung Zirndorf, östlich der Ohmstraße, südlich der geplanten Siemensstraße (Bahnlinie Fürth-Cadolzburg), westlich des Grundstückes Fl.Nr. 765 der Gemarkung Zirndorf sowie nördlich der Bebauung der Grundstücke an der Flurstraße gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

- Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als "allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 festgesetzt.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. §§ 22 Abs. 1 BauNVO. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze gem. Stellplatzbedarfssatzung sind im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen.

§ 4

- Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freizeite u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
- Weißblech- und ähnlich behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 5

- Bei den Wohngebäuden wird ein Satteldach mit 40-45 Grad Dachneigung festgesetzt. Der Kniestock darf max. 50 cm betragen. Ausnahmsweise darf auch ein versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 45 zu 30 Grad errichtet werden. Hierbei kann eine Ausnahme von der Festsetzung der Kniestockhöhe erteilt werden.

Die Garagen, sofern sie nicht unter den Hauptgebäuden liegen, sind mit einem begründeten Flachdach zu errichten.

- Die Dacheindeckung ist in naturrotem Material auszuführen.

§ 6

- Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten, ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Wohnhäuser. Für alle Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzstaketten verwendet werden. Einfriedungen zwischen den privaten Flächen dürfen ausnahmsweise mit Maschendrahtzaun (grünummandel) ausgeführt werden.

- Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.

- Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht höher als 1 m von der Gehsteigober- bzw. Fahrbahnkante aus sein.

§ 7

Auf jedem Baugrundstück sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der zeichnerischen Festsetzung bzw. auf dem Grundstück, Teilfläche Fl.Nr. 767/1, Gem. Zirndorf, sind 5 Großbäume (StU 18/20) zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Baumpflanzung trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Acer plat, "Columnare" (Ahorn) Hochstamm 18/20 zu pflanzen.

§ 8

- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

§ 9

Soweit möglich, ist das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Die Überprüfung erfolgt im Baufall durch die Fachbehörden.

§ 10

Die Einhaltung des Lärmschutzes gem. Schallschutzgutachten vom 29.11.1993 des Ing. Bittros Helmreich ist durch entsprechende Schutzvorkehrungen, z.B. Lärmschutzfenster, vom Bauherren zu gewährleisten. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 11

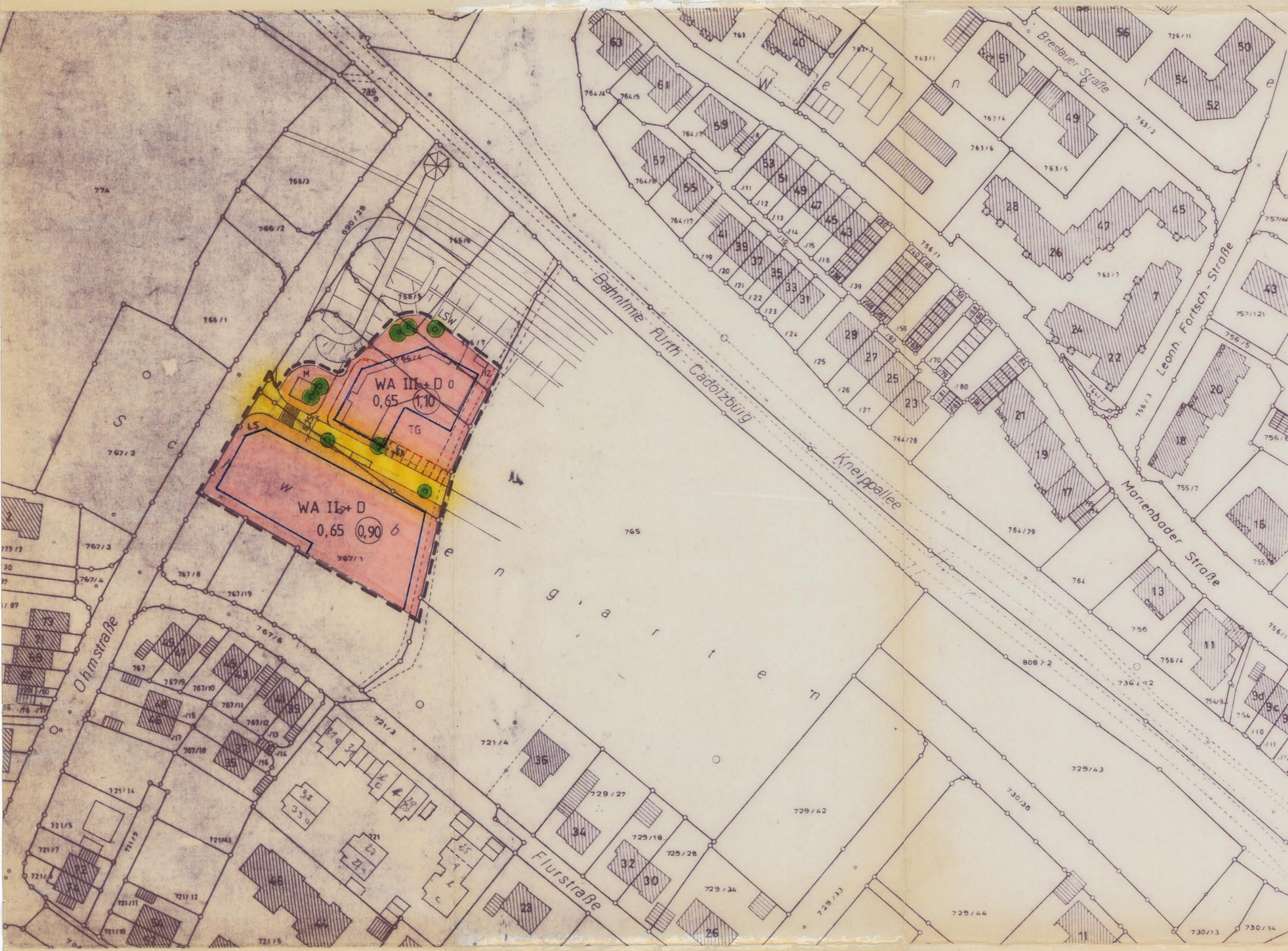
Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 12 BauGB i.V.m. Art. 26 GO am dem Tage nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, 18.2.94



STADT ZIRNDORF

Virgilio Roschlein  
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Zirndorf, "An der Ohmstraße"

Begründung

Antragsteller: Stadt Zirndorf Stadtbauamt  
Verfahren: Der Stadtrat hat beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend den Bestimmungen des BauGB-MaßnahmenG aufzustellen. Von der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da der dringende Wohnungsbedarf aufgrund der großen Nachfrage bzw. Einschreibeliste für Wohnungssuchende gegeben ist. Die Stadt Zirndorf ist gemäß LEP ein Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen.  
Eigentumsverhältnisse: Das Baugelände befindet sich in privater Hand.  
Bodenordnung: Das Baugelände ist, bis auf den Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 767/1 Gem. Zirndorf bereits verordnet.  
Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücksteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten. Das Bauquartier gehört nach § 4 BauNVO zum allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnbauten sollen in max. 3-geschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Die Festsetzung der Dacheindeckung mit rotem Material soll das Ortsbild erhalten und ergänzen.

Die Festsetzungen der GFZ und GRZ erfolgte gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die Überschreitung der GRZ wird durch den erhöhten Stellplatznachweis von 1 : 1,5 Stellplätzen/WE hervorgerufen. Als Ausgleich hierzu wurde die Begrünung der Garagen gefordert. Desweiteren wurde auf die Ausschöpfung der zulässigen GFZ von 1,2 verzichtet. Die vorgesehene Bebauung entspricht der Forderung nach sparsamem Umgang von Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung an die Erfordernisse des gesunden Wohnens (§ 1 BauGB).  
Desweiteren ist vorgesehen, einen Teil der Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten. Dies schafft die Möglichkeit, Wohnungen auch für einkommensschwache Bevölkerungsteile zu errichten. Durch den vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraße wird den heutigen Erkenntnissen des Straßenbaus in Wohngebieten Rechnung getragen.  
Erschließung: Das Bauquartier wird über eine 6,25 m breite verkehrsberuhigte Straße erschlossen. Die Erstellung der privaten Stellplätze wird aus ökologischen Gründen soweit möglich wasserdrainagefähig gestaltet (BKN-Pflaster oder gleichwertiges Material).  
Verkehrsbindung: Das Baugelände liegt ca. 100 m vom geplanten Bahnhaltepunkt Ohmstraße bzw. 140 m von der bereits bestehenden Bushaltestelle des ÖVVF entfernt. Hierdurch ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.  
Immissionen: Das Baugelände liegt südlich der seit 1991 planfestgestellten Siemensstraße sowie der Bahnlinie Fürth-Cadolzburg. Bei Ausbau der Straße ist zum Schutz der Bebauung ca. 4,50 l/W vorgesehen. Darüber hinaus erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind von der Bauherrenschaft auszuführen.  
Emissionen: Als Primärenergie soll Erdgas verwendet werden.  
Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.  
Wasserwirtschaft: Der Bayer. Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.1984 Begleitmaßnahmen zum 5. Gesetz zur Änderung der Verfassung des Freistaates Bayern beschlossen. Hieraus ergeben sich besondere Aufgaben der Wasserwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft sowie zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffbelastungen.

Für die Baugeländeaussweisung bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.  
Ausgleichsmaßnahmen können sein:  
- Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund,  
- Sammlung des in Hausdrainagen abgeleiteten Wassers und Wiedereinleitung in den Untergrund in einiger Entfernung vom Gebäude,  
- Stellplätze und Grundstückszufahren, durchlässig mit rasenverfügem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä.  
Die Einleitung von gesammeltem Drain- und Niederschlagswasser in den Untergrund stellt einen Benutzungsabstand nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHIG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHIG i.V. mit Art. 17 Abs. 1 BayWG.  
Die ca. 4.300 qm großen Flächen liegen brach. Es hat sich teilweise Buschwerk und Gras angesiedelt. Durch die Wohngebäude wird etwa eine Fläche von ca. 30 % bebaut. Die restlichen Flächen werden so gestaltet, daß eine totale Versiegelung des Bodens nicht erfolgt. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen wird der Verlust der Freiflächen nicht vollkommen kompensiert, jedoch in Anbetracht der Schaffung von Wohnraum ist dies hinzunehmen. Durch die Begrünung der Garagenzufahrt (Rangierer mit Schling- und Kletterpflanzen) werden weitere Flächen begrünt und somit Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas ergriffen.

- A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - STRASSENFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
  - BAUGRENZE
  - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
  - ZU PFLANZENDE BAUME
  - TIEFGARAGE
  - STELLPLÄTZE
  - GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
  - DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN
  - AUFFPFLASTERUNG
  - LAERMSCHUTZWALL
  - LAERMSCHUTZ
  - OFFENE BAUWEISE
  - HEIZUNG
- B. Zeichenerklärung fuer Hinweise
- VORH. GRUNDSTUECKSGRENZE
  - VORG. GRUNDSTUECKSGRENZE
  - BEST. BEBAUUNG
  - VORG. BEBAUUNG
  - FLURSTUECKS-NR
  - MUELLTONNEN

STADT ZIRNDORF		STADTBAAUAMT	
B E B A U U N G S P L A N ZIRNDORF, OHMSTRASSE			
ZEICHNUNGS-NR.	145 001 a	MÄSSSTAB	
gezeichnet	geändert	Datum	gezeichnet
26		16.12.93	
2d	Satzung	18.2.94	
			1 : 1000
			der Sachver.