

Die

Stadt Zirndorf

beschließt die Änderung des

Bebauungsplanes "Ohmstraße"

- Teilbereich südliche Martin-Loos-Straße -

als

SATZUNG

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie Art. 91 der BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433).

§ 1

Die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Ohmstraße" erfolgt für das Gebiet einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 767/1 (südliche Martin-Loos-Straße) der Gemarkung Zirndorf. Hier gilt nun 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 26.01.1990 festgesetzt.

2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO über 6 qm Nutzfläche sind unzulässig.

3. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

§ 3

Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, dass nur Reihenhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherr-schaft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung, richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

§ 4

- 1. Die Wohngebäude sind in zweigeschossiger Bauweise mit Pultdach und einer Dachneigung von 13 - 30 Grad auszuführen.
- 2. Die Reihenhauszeilen sind durch Versatz zu unterbrechen.

§ 5

- 1. Garagen und Carports dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 2. Die Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach (extensiv) zu erstellen.
- 3. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 6

- 1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten; ebenfalls für die Zäune zwischen den Grundstücken der Einfamilienhäuser. Hiervon ausgenommen ist die Einfriedung entlang der Ohmstraße, welche bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden darf.
- 2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
- 3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

§ 7

Die Bepflanzung soll entsprechend der zeichnerischen Darstellung erfolgen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist Ökopflaster bzw. Fugenpflaster zu verwenden. Mit Abschluss des Straßenbaus sind die Begrünungsmaßnahmen auszuführen.

§ 8

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung nicht ergibt. Je festgesetztem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 9

- 1. 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.
- 2. Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

§ 10

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe an der Einmündung Ohmstraße / Martin-Loos-Straße bereitzustellen.

§ 11

Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf,

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

PLANVERFAHREN

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **23.07.2001** bis **07.09.2001** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 19.09.2001

Stadt Zirndorf

.....
1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **19.09.2001** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 21.09.2001

Stadt Zirndorf

.....
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **05.10.2001** ortsüblich bekannt gemacht.

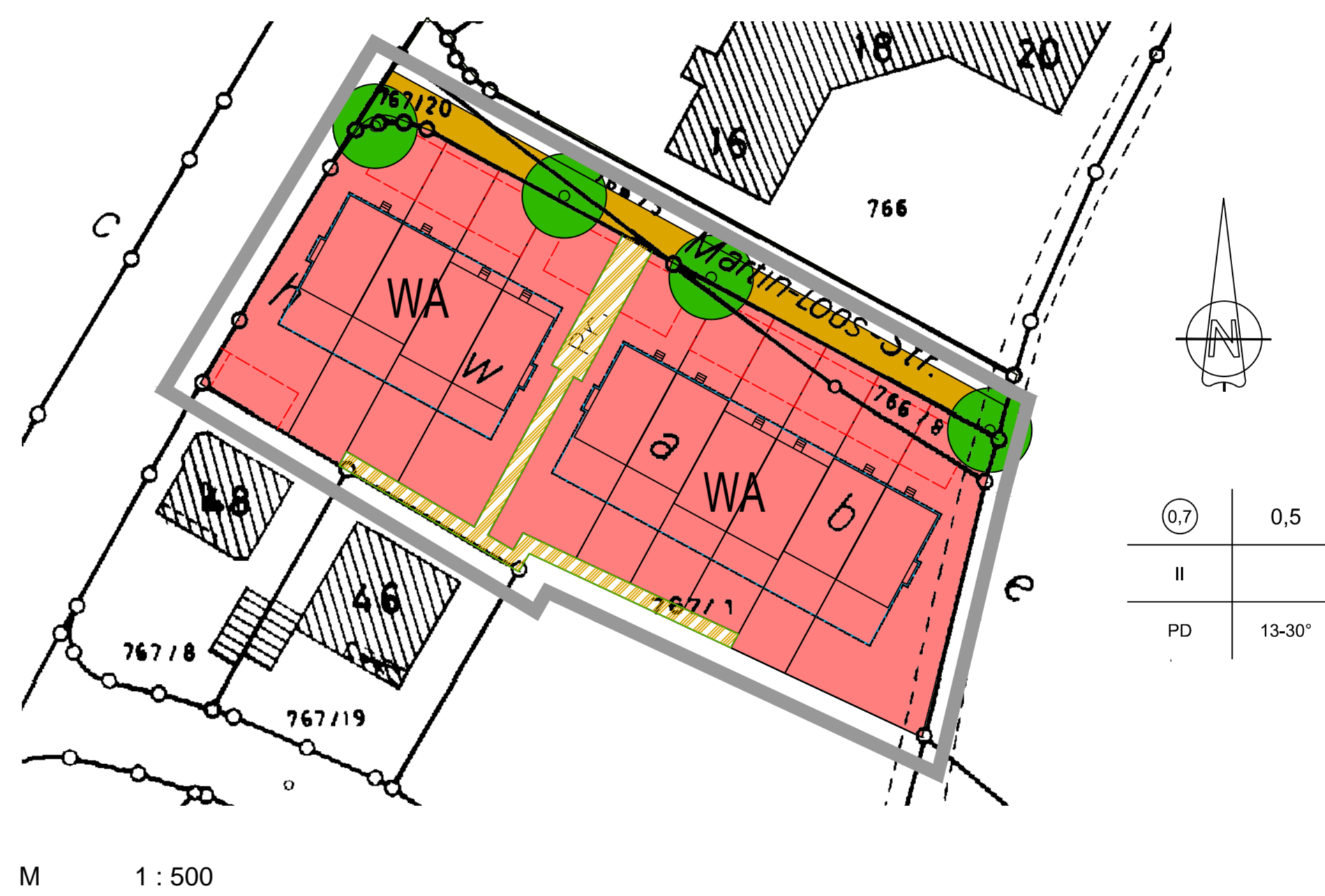
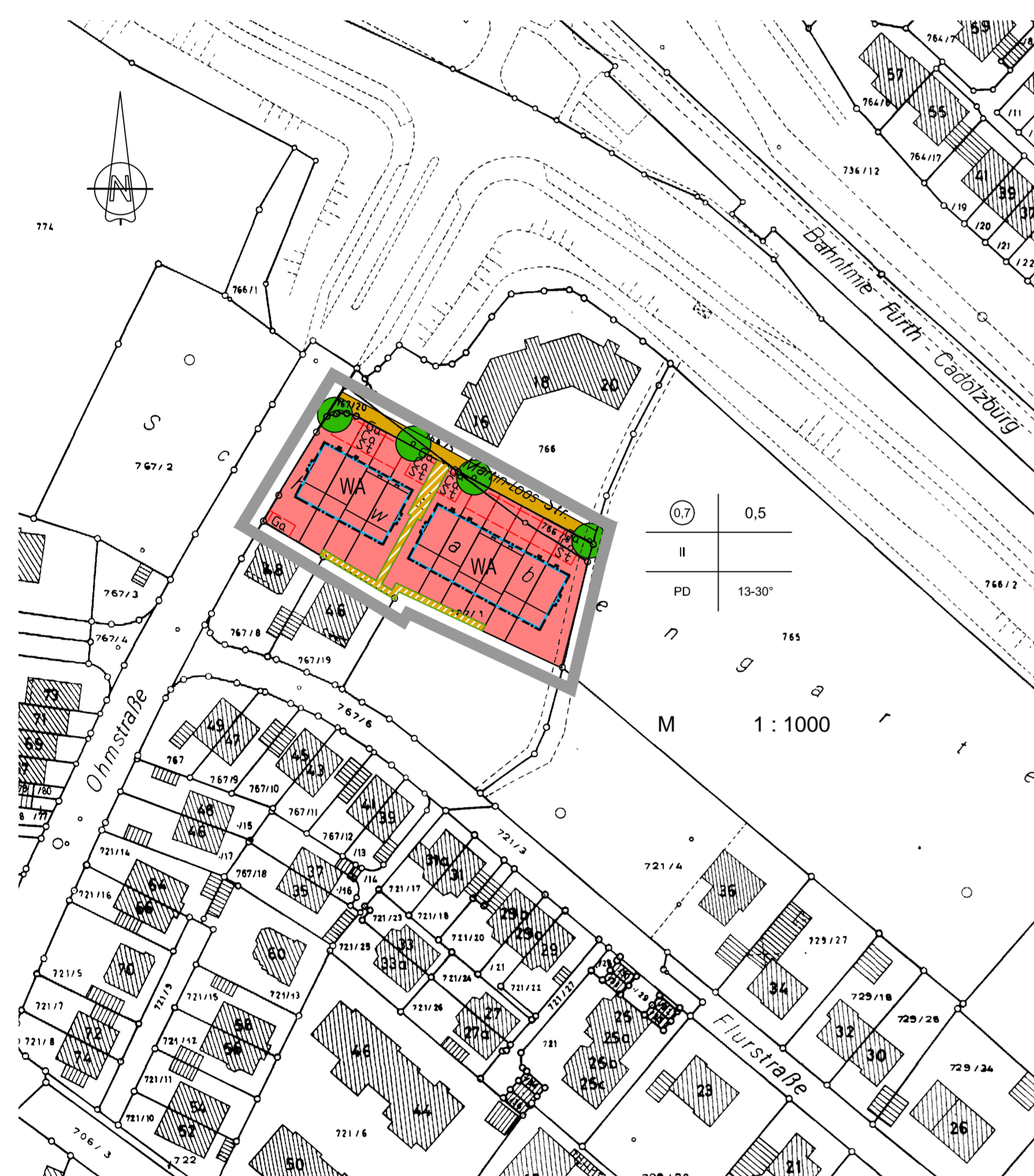
Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **09.10.2001** öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 09.10.2001

Stadt Zirndorf

.....
1. Bürgermeister



Bebauungsplanes "Ohmstraße"

- Teilbereich südliche Martin-Loos-Straße -

BEGRÜNDUNG

ANTRAGSTELLER:
Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

ALLGEMEINES:
Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Das Bibertal liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (vgl. A IV Ziff. 1.8 RP). Aufgabe der Stadt Zirndorf als Siedlungsschwerpunkt ist die Schaffung von Bauland.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE:
Das Baugebiet befindet sich in privater Hand.

BODENORDNUNG:
Das Baugebiet ist, entsprechend seiner Verwendung, noch nicht vermessen.

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.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION:
Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten. Die Bauquartiere gehören nach § 4 BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet.

Es sollen Wohnbauten in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung von max. 2 WE pro Wohngebäude soll verhindern, dass der Charakter der Einzelbebauung verfremdet wird.

ERSCHLIEßUNG:
Das Areal wird über einen öffentlichen Weg erschlossen und liegt nahe dem Radwegenetz. Die Entfernung zur nordöstlich gelegenen Staatsstraße ST 2242 beträgt ca. 1150 m, zur südlich gelegenen Kreisstraße FÜ 19 beträgt die Entfernung ca. 750m. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

VERKEHRSANBINDUNG:
Das Baugebiet liegt ca. 100 m von einem OVf - Bushaltpunkt, sowie vom Bahnhaltspunkt "Kneippallee" der Linie Fürth-Cadolzburg entfernt.

BEPFLANZUNG:
Die Bepflanzung wird zur Verbesserung des Kleinclimas und zur Ortsverschönerung erforderlich.

WASSERWIRTSCHAFT:
Der Bayerische Landtag hat mit Beschluss vom 05.04.84 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 Baugebietsausweisungen bedeutet dies, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden, z.B. die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund.

EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN:
Die jetzige Änderung sieht vor, die GRZ von 0,65 auf 0,5 zu reduzieren. Aus diesem Grund wird von einer Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Zirndorf, den

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister



[] ÄNDERUNGSBEREICH

BP - OHMSTRASSE
M 1 : 1000

LEGENDE
A. FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Privat
Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen: Bäume
Maß der baulichen Nutzung
§ 95 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Geschosflächenzahl 0,7
0,5 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten
PD Dachform
13°-30° Dachneigung

B. HINWEISE
Best. Grundstücksgrenze
Gepl. Grundstücksgrenze
Best. Bebauung
Gepl. Bebauung

STADT ZIRNDORF
FÜRTHER STR. 8
90513 ZIRNDORF
TEL.: 0911/9600144
FAX :0911/9600192
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
OHMSTRASSE
TEILBER. SÜDLICHE MARTIN-LOOS-STRASSE
ZEICHNUNGS-NR.: 151 002
MASSTAB:
1 : 1000
1 : 500