

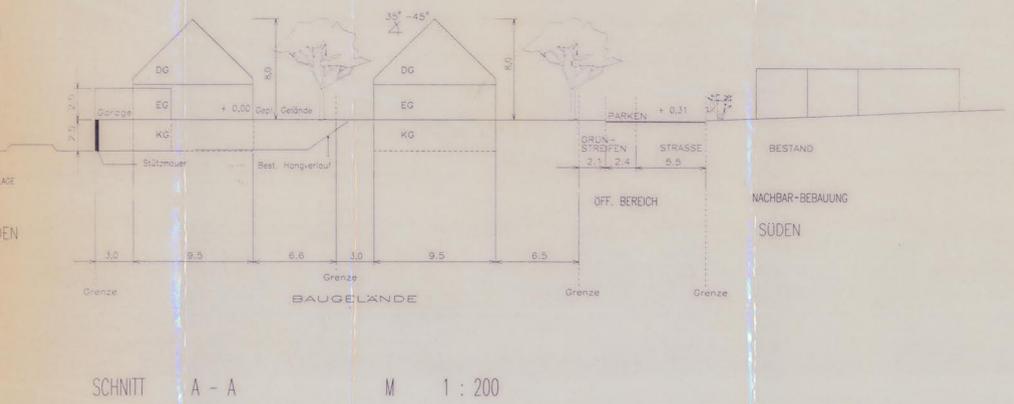
Die beschließt als **SATZUNG** aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2, 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Art. 61 der BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) den

Bebauungsplan „Badstraße“

§ 1
Für das Gebiet nördlich der Badstraße und östlich der Frauenschlagerstraße gilt der vom Stadtbaumeister ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2
1. 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. Garagen bzw. Carports sind auf den für sie festgesetzten Flächen zu errichten. Die Gesamtlänge der Garagen incl. Geräteraume darf max. nur 8,00 m, die Gesamtbreite 6,00 m betragen.

§ 3
Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, daß nur Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, zulässig sind. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschafft nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.



Bebauungsplan „Badstraße“
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). 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 max. 2-geschosiger Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung von max. 2 WE pro Wohngebäude soll verhindern, daß der Charakter der Einzelbebauung verfehrt wird. Die Festsetzung der Dacheindeckung mit unterschiedlichem Material entspricht der vorhandenen Bebauung.

Erschließung: Das Areal wird über einen öffentlichen Weg erschlossen und liegt nahe dem Radwegnetz Oberasbach / Zirndorf bzw. den Bibertalradwegen. Die Entfernung zur südlich gelegenen Staatsstraße St 2245 beträgt 100 m. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind in Eigentum der Stadt.

§ 4
1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freistze u. a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
2. Weißblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.

§ 5
1. Bei den Wohngebäuden sind Satteldächer mit 35 - 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Satteldächer mit zueinander versetzten Dachflächen sind möglich. Für die Wohnhäuser sind Kniestocke zulässig. Die Höhe der Kniestocke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich 50 cm betragen. Hierzu darf noch eine Pfettenhöhe von max. 16 cm hinzukommen, das Kniestockrohrmaß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette darf max. 66 cm betragen. Ist also die Pfette aus konstruktiven Gründen höher als 16 cm, hat sich das Maß des gemauerten oder betonierten Kniestocks um dieses Maß zu reduzieren. Die Festlegung der Kniestocke gilt für die Hauptumfassung der Gebäude. Bei Rücksprungen kann sich der Kniestock erhöhen. Der Rücksprung bzw. die Rücksprünge dürfen jedoch nur 1/3 der betreffenden Wandgesamtlänge betragen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 60 cm, am Ortsgang 35 cm nicht überschreiten.
2. Sattel- bzw. Schleppegauben sind bis max. 2/3 der Hauslänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen.
3. Als Fenster sind stehende Formate zu wählen.
4. Garagen mit Flachdächer sind mit Dachbegrünung zu erstellen. Die Garagen können auch, unabhängig vom Hauptdach, mit einer Dachneigung von 25 - 45 Grad ausgeführt werden. Für Carports gelten diese Festsetzungen analog. Weitere Hinweise siehe Lärmschutz.
5. Die Dacheindeckung ist mit rot - brauner Biber- bzw. Pfannendeckung auszuführen, bei Pultdächern sind Dachbegrünungen und Metaldächer zulässig.
6. Die Oberkante fertiger Fußböden wird auf max. 0,20 m über dem Straßenniveau festgesetzt. Seitens der Stadt Zirndorf (Bauamt) können auch Ausnahmen von der Höhenfestsetzung Fußböden erteilt werden.
7. Für die Abstandflächenregelung gelten Art. 6 ff. BayBO.

Bei Blatt

§ 6
Bei den Garagen bzw. Carports ist ein Sichtabstand von mindestens 3 m zum Fahrbahnrand zwingend vorgeschrieben. Nicht überdachte Stellplätze mit mindestens 5 m Länge sind ab Fahrbahnrand entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig.

§ 7
1. Für die Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 1,30 m einzuhalten. Die Zäune sind als Holzlatenzäun, naturbelassen, auszuführen. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis maximal 1,50 m zulässig. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material ist nicht statthaft.
2. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m von der Gehsteigoberkante aus sein.

§ 8
1. Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mindestens 2,5 m von den vorhandenen Versorgungsanlagen (Telekom / Stadtwerke etc.) entfernt gepflanzt werden.
2. Garagenvorflächen sowie Carport- bzw. Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfugen zu versehen.

§ 9
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Je festgesetztem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 10
1. Bei Anschnitten 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.
3. Bei Aushubarbeiten ist bei optisch und geruchlich Auffälligkeiten des Bodens das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Wird Grundwasser aufgedeckt, ist es in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu untersuchen.

§ 11
Der Lärmschutzzaun zwischen Garagen und Wohnhaus ist zwingend. An der dem Freibadgelände zugewandten Nordseite der nördlichen Häuserzeile sind untergeordnete Räume (z.B. Küchen, Abstellräume, WC's, Bäder etc.) bzw. Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) anzuordnen. Die Garagen der nördlichen Häuserzeile sind mit einer First-Traufhöhe von mindestens 2,5 m über Oberkante Wohnhof herzustellen. Können keine Garagen zum Einsatz, so ist statt dessen der Lärmschutzzaun fortzuführen. Der Lärmschutzzaun ist in Holz nach DIN auszuführen. Transparente Felder sind zulässig.
Das Gutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 17. Juni 1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

§ 12
Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe sowie Sperrmüll, auf den dafür vorgesehenen Flächen, bereitzustellen.

§ 13
Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 08. Okt. 1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister



Hinsichtlich der Immissionen des Freibades wurden Voruntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis wurde im Plan berücksichtigt - Festsetzungen Lärmschutzwand / Aufenthaltsräume.
Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 17. Juni 1999 wird verwiesen.

Zirndorf, den 08. Okt. 1999
STADT ZIRNDORF
Gert Kohl
Erster Bürgermeister

PFLANZLISTE

- Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm**
- | | |
|------------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier canadensis | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriff-Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Gemeine Heckenrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
- Bäume H 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße STU 14-16**
- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus x prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Sorbus-Sorter | Eberesche |
| Acer platanoides „Crimson King“ | Spitzahorn |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | Birne |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus „Fastigiata“ | Säulenhainbuche |
| Quercus robur „Fastigiata“ | Pyramidenkieche |
| Crataegus monogyna | Rotdorn |

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- GRÜNFLÄCHEN / OFFENTLICH
- STRASSENFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
- FISGERICHTUNG
- STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- GELTUNGSBEREICH
- BAUKONTAKT
- OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- GRÜNFLÄCHENZAHl
- GESCHÖßLÄCHENZAHl
- ZAHl DER VOLLGESCHÖßE ALS HOCHSTGRENZE
- BADHOFERN
- LÄRMSCHUTZWAND

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- VORH. BEBAUUNG
- VORG. BEBAUUNG
- VORG. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORG. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ME FLÄCHEN FÜR MÜLLERTSORGUNG

STADT ZIRNDORF
TECHN. BAUVERWALTUNG

FÜRTHER STR. 8
90513 ZIRNDORF

TEL.: 0911/9600147
FAX: 0911/9600148

BEBAUUNGSPLAN
BADSTRASSE

MASSSTAB:
1:500
1:200

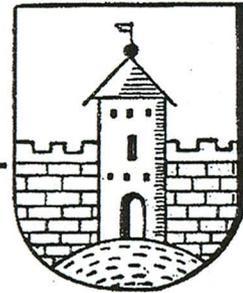
ZEICHENUNGS-NR.: **149 001 d**

gezeichnet	gezeichnet	Datum	geprüft
		18.05.99	
		04.05.99	

1999/6

Zirndorf „Badstrasse“

STADT ZIRNDORF



Stadt Zirndorf Postfach 11 60 90505 Zirndorf

Landratsamt Fürth
Herrn Hahn

Wie anlässlich der Besprechung am 31.05.00 vereinbart, haben wir
das nachstehende Schreiben an die betreffenden Personen geschickt.

Landratsamt Fürth	
Eing.	13. Juni 2000 8
Beil.

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben	Telefon: (0911) 96 00-0	e-mail: stadt@zirndorf.de
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiter	Telefax 96 00-192	
	Unser Zeichen	Durchwahl: 96 00-	Zimmer Nr. 302
	Abt.IV-ru/schö	144	Zirndorf, den 08.06.2000
	Herr Ruffertshöfer		

Ihre Bauvoranfrage Antrag auf Änderung bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungs- planes Badstraße hinsichtlich der Dachfarbe

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

der Bau- und Grundstücksausschuß der Stadt Zirndorf hat sich in seiner Sitzung am 29.05.2000 u.a. mit Ihrer obengenannten Bauvoranfrage befaßt. Es wurde hierzu Folgendes beschlossen:

„Die Festsetzung hinsichtlich der Farbgebung der Dachziegel wird ausnahmsweise bei diesem Bebauungsplan aufgehoben, um Erfahrungen zu sammeln, ob zukünftig in der Bauleitplanung die Dachfarbe festgelegt werden soll. Insbesondere erscheint dieses Baugebiet aufgrund seiner Größe und Abgeschlossenheit für diesen Versuch geeignet zu sein.“

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
I.A.


Ruffertshöfer
Stadtbauamt Zirndorf

Postfachadresse
Postfach 1160
90505 Zirndorf

Hausadresse
Fürther Straße 8
90513 Zirndorf

Parteiverkehr
Mo - Fr. 07.15 - 12.00 Uhr
Do 13.00 - 18.00 Uhr

Konten der Stadtkasse
Vereinigte Sparkasse im Landkreis Fürth Postgiroamt Nürnberg
Nr. 21 030 (Blz 762 501 10) Nr. 78 74- 856 (Blz 760 100 85)