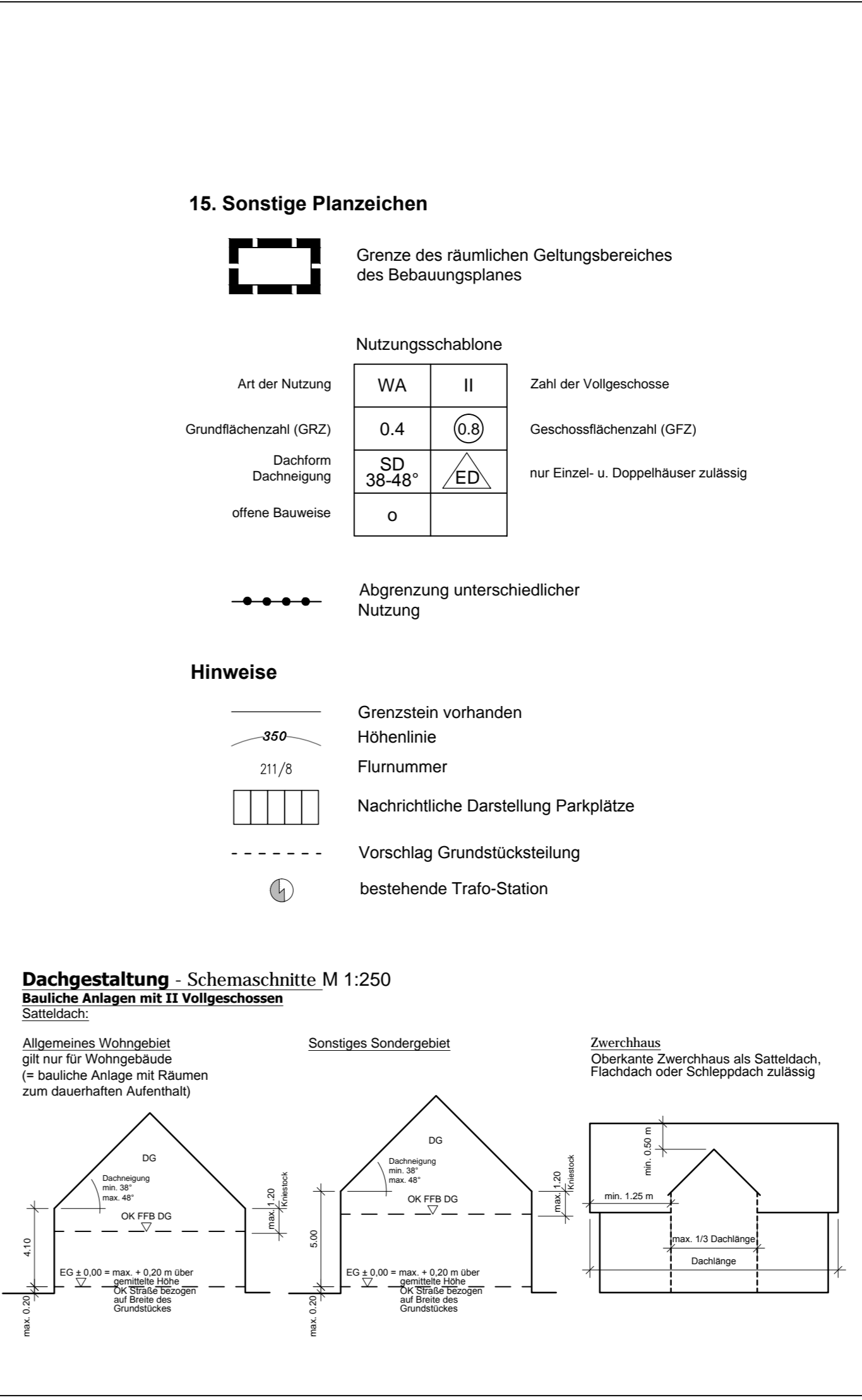
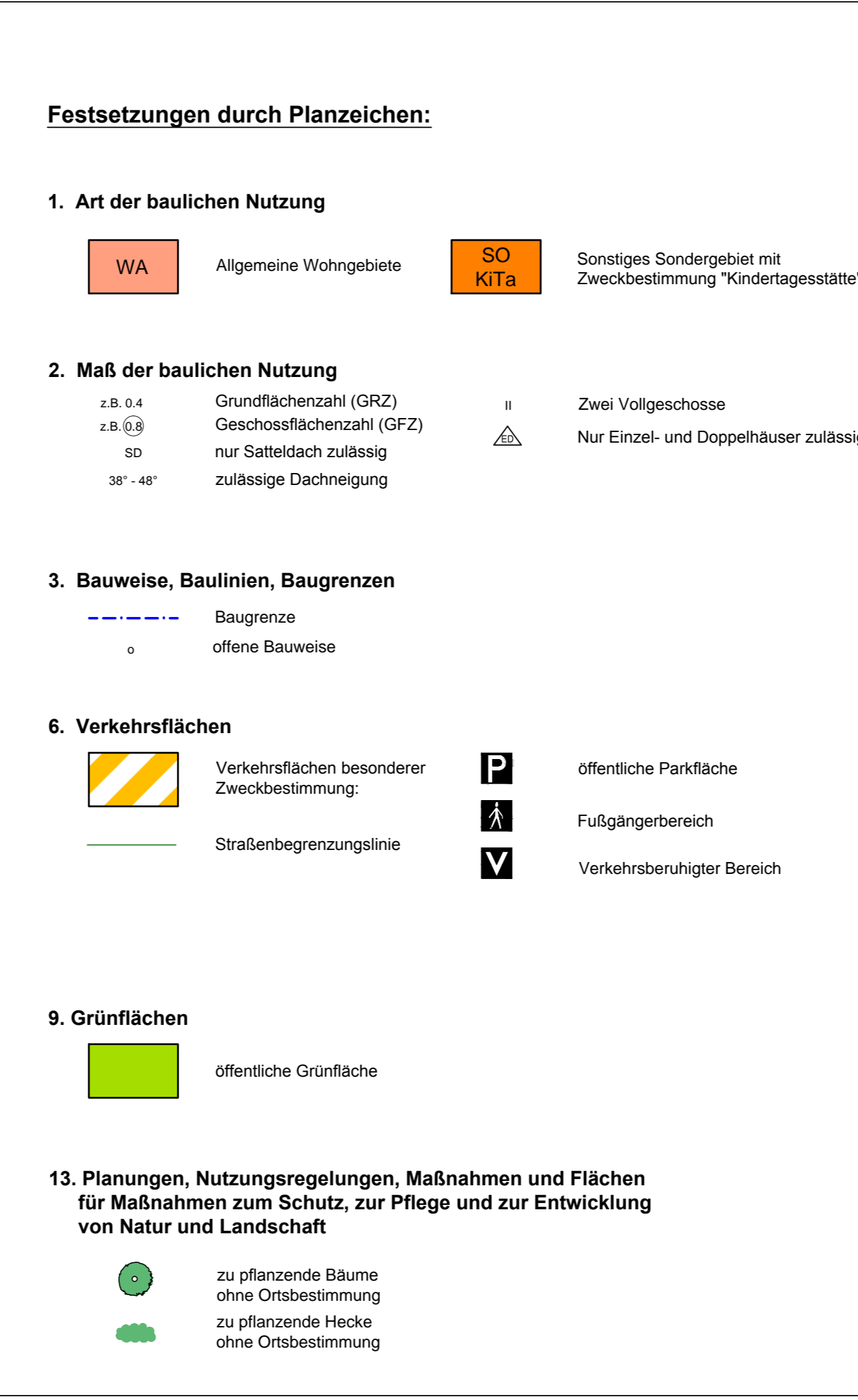


Die **STADT ZIRNDORF** erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) i. V. m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588), zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVBl. I S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. I S. 797, Bayer. RS 2020-1-1), zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVBl. I S. 286) **Bebauungsplan „KiTa Weiherhof - Am Schreiberholz“** als **SATZUNG** - **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB** - **§ 1 - Geltungsbereich der 1. Änderung** Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 536/5, 536/2, 536/5, 536/6 und Teilflächen aus 536/3 und 546/50, jeweils Gemarkung Bronnamburg. **§ 2 - Art der baulichen Nutzung** 1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. 2. Je Wohngebäude ist max. 1 Wohneinheit zulässig. **§ 3 - Maß der baulichen Nutzung** 1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt. 2. Die Bebauung ist max. zweigeschossig auszuführen. Über dem ersten Obergeschoss darf sich kein Aufenthaltsraum befinden. Es gelten die im Planblatt dargestellten max. zulässigen Vollgeschossfestsetzungen je Baufenster. **§ 4 - Bauweise** 1. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind im allgemeinen Wohngebiet Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig. 2. Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig.

3. Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO. 4. Die maximal zulässigen Wandhöhen der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird an der Traufseite auf max. 4,10 m über OK Fertigfußboden gem. Darstellung im Planblatt begrenzt. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude im sonstigen Sondergebiet wird an der Traufseite auf 5,00 m über OK Fertigfußboden gem. Darstellung im Planblatt begrenzt. *Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung bzw. Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.* 5. Die Oberkante fertiger Fußböden ist mit max. 20 cm über der gemittelten Höhe der Grundstücksbreite an der Erschließungsstraße zulässig. Die Bezugshöhe ist entsprechend der Grundstücksbreite an der neuen Erschließungsstraße zu ermitteln und in den Planzeichnungen zum baurechtlichen Verfahren darzustellen. 6. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis mittels eines gesonderten Freiflächenplanes zu führen. Ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 50 cm sind Stützmauern abzutreten. Auffüllungen und / oder Abgrabungen über 100 cm über dem natürlichen Gelände sind unzulässig. 7. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. 8. Terrassen (ohne Überdachung) und Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,50 m überschreiten. **§ 5 - Dachgestaltung** 1. Im Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 38° bis max. 48° zulässig. 2. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig. Weiterhin ist die Eindeckung der Dachflächen der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen - Ausnahme hiervon bilden mit Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen bedeckte Bereiche der Dachflächen. 3. Dachgauben sind als Satteldach, Flachdach oder Schieppdachgauben zulässig. Die Oberkante der Firste der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante der Firste des Hauptdaches liegen. 4. Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante der Firste des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante der Firste des Hauptdaches liegen. Die max. zulässige Wandhöhe gem. § 4 Nr. 4 finden für Zwerchhäuser keine Anwendung. **§ 6 - Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen** 1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der Satzung über den Stellplatzbedarf für Wohn- und Eigenheimbauten (Stellplatzbedarfsatzung) der Stadt Zirndorf in der aktuellen Fassung nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander befahrbar sein. 2. Die Lage von Stellplätzen, Garagen und Carports darf frei gewählt werden. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Garagen sind mit einem Abstand von min. 3,00 m zur Grenze des öffentlichen Verkehrsraums zu errichten. 3. Sonstige Nebenanlagen ohne Wohnräume sind bis zu einer max. Grundfläche von 6,00 m² auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierbei sind die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. 4. Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Dachflächen in Verbindung mit der extensiven Begrünung zulässig. Aufgeständerte Module werden auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt. *Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,00 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.* 5. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig. **§ 7 - Grünordnung / Einfriedung** 1. **Private Grundstücksflächen** Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkröniger standortgerechter Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. **Pflanzliste Hausbaum:** Mindestpflanzgröße STU 14-16, H 3 x verpflanzt mit Drahtballen  
Ahorn in Arten *Acer l. A.*  
Säulenhainbuche *Carpinus betulus "Fastigata"*  
Baumhasel *Corylus colurna*  
Dorn in Arten *Crataegus l. A.*  
Säuleneberesche *Sorbus Thuringiaca "Fastigata"* Weiterhin ist die Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen (Halbstamm) zulässig. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. 2. Für die weitere Bepflanzung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Bepflanzungen aus Nadelgehölzen wie z. B. *Thuja* (Lebensbaum), *Chamaecyparis* (Zypressengewächse) und *Picea* (Fichten) sind nicht zulässig. 3. Als Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen. Jägerzäune sind unzulässig, ebenso wenig die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatte oder ähnlichem Material. Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) sind nicht zulässig. 4. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. 5. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in der vorgeschriebenen Pflanzengröße zu ersetzen.

**§ 8 - Versorgungsleitungen / Grundwasser / Müllentsorgung** 1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen. 2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. 3. Bei Auftreten von Grundwasser, Stau- und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation ist verboten. 4. Am Tage der Abholung sind die Behälter für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen. *Hinweis: Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von Dachflächen in Zisternen als Brauchwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf darf in die Kanalisation eingeleitet werden.* **§ 9 - Bestandteile des Bebauungsplanes** Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung. Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sind die Gutachten: - Baugrunduntersuchung - Messerer Büro für angewandte Geologie, Bericht 14-072 vom 23.09.2014 - Bericht FID-Begehung und Bohrstockkartierung - ghb ingenieurbüro für geologie hydrogeologie bodenkunde, vom 11.01.2012 - Ermittlung der Verkehrszahlen für das Planungsgebiet des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal vom 24.09.2014 **§ 10 - Rechtskraft** Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich. *Hinweis: Die dargestellten und beschriebenen zu beachtenden relevanten Gesetze, Normen (z.B. DIN - Normen), und bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmungen können bei der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf eingesehen und ggf. erläutert werden.* Zirndorf, den .....  
Stadt Zirndorf  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

**Aufstellung des Bebauungsplanes "KiTa Weiherhof - Am Schreiberholz"** **PLANVERFAHREN** (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 24.10.2012 gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am 15.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorräum der Bauverwaltung und Zimmer 119, Fürther Str. 4 in 90513 Zirndorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung im Zeitraum vom 18.08.2014 bis 29.08.2014 gegeben. Zirndorf, den **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister  
Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 10.10.2014. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten. Zirndorf, den **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister  
Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 16.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 19.01.2015 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich. Zirndorf, den **STADT ZIRNDORF**  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



# Bebauungsplan "KiTa Weiherhof - Am Schreiberholz"

## Stadt Zirndorf

### Landkreis Fürth

Aufgestellt: 24.09.2014  
zuletzt geändert 13.10.2014

**INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal  
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95  
info@christofori.de

Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner