

STADT ZIRNDORF

beschließt 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 am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) den

Bebauungsplan „Martin-Loos-Straße Ost“

SATZUNG

- Bauabzugsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB -

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 765 der Gemarkung Zirndorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Je Wohngebäude ist ausschließlich eine 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 Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
2. Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen. Über dem ersten Obergeschoss darf sich kein Aufenthaltsraum befinden.

§ 4 – Bauweise

- 1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.
2. Die Wandhöhe (jeweils ab fertiger Fußboden EG gerechnet) wird an der Traufseite der Wohngebäude auf max. 6,20 m, die Firsthöhe auf max. 7,70 m begrenzt (vgl. zeichnerische Darstellung).
Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.
3. Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss ist, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, für jedes Grundstück per im Planblatt dargestellten Bezugspunkt mit maximalen Maß festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt die gemeinsame Grenze des Gebäudes.
4. Als festgesetztes Gelände gilt der jeweilige Bezugspunkt ± 0,0.
5. Bei der Doppelhausbebauung ist eine einheitliche Dachform, -neigung und -eindeckung und eine einheitliche Wand- und Gebäudehöhe, sowie für deren Außenwände eine Abstimmung in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung zu wählen. Ein Versatz in der Haustiefe um 0,5 m, sowohl nach Nordosten als auch Südwesten ist zulässig.
6. Dachgauben und Erker sind nicht zulässig.
7. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

- 8. Bei den mit „AF“ gekennzeichneten Baufeldern dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO die Abstandflächen, bei Anwendung des 16-m-Privilegs gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO, bis auf eine Tiefe von 3 m verkürzt werden.

§ 5 – Dachgestaltung

- 1. Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeldächer zulässig (vgl. zeichnerische Darstellung). Hierbei sind die Maße für Wand- und Firsthöhe gem. § 4 Nr. 2 zu beachten.
2. Zeldächer sind ohne First zu errichten.
3. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z.B. Kupfer, Titanzink). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
4. Unabhängig davon ist die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1 m begrenzt.

§ 6 – Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen

- 1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherren nachzuweisen (Stellplatznachweis).
2. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gerätehaus) sind grundsätzlich auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Stellplätze dürfen auch bis an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die sonstigen Nebenanlagen sind an die Garagen / Carports anzubauen. Hierbei sind die Vorschriften der BayBO zu beachten.
3. Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Dachflächen nicht zulässig.
4. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.
5. Bei Garagen, die mit 1,50 m Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind nach außen schwingende Tore unzulässig. Damit ist der Sichtraum geregelt.
6. Es wird empfohlen, die Stellplatzflächen bzw. Zufahrten mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

§ 7 – Private Grünflächen / Einfriedung

- 1. Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum laut Pflanzliste zu pflanzen. 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: Baum (kleinkronig), 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Mindestpflanzgröße StU 14-16
Acer i.A. (Ahorn in Arten)
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus i.A. (Dorn in Arten)
Sorbus Thuringiaca „Fastigiata“ (Säuleneresche)
2. Eine Bepflanzung aus Nadelgehölzen, wie z.B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse) und Picea (Fichten), ist nicht zulässig.
3. Die Höhe der Einfriedung (Zaun/Mauer/Wand) darf max. 1,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt hier das natürliche oder vom Bauamt Zirndorf festgelegte Gelände. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen. Jägerzäune sind nicht zulässig, ebenso wenig die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatten oder ähnlichem Material.

§ 8 – Biotop

Das kartierte Biotop 6531-50.01 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist zu pflegen und zu erhalten.

§ 9 – Eingriffsbilanzierung / Umweltverträglichkeit

- 1. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Überplanung führt damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht.
2. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht gegeben.

§ 10 – Schallimmissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“ Bericht-Nr. 11253.1 vom 03.02.2012 zugrunde:
1. Fenster von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss sind an den Nordostfassaden der Gebäude nordöstlich der Martin-Loos-Straße zu vermeiden. Das hiervon betroffene Baufeld ist mit „pLS“ gekennzeichnet.
2. Sofern auf eine Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss an den Nordostfassaden der Gebäude nordöstlich der Martin-Loos-Straße nicht verzichtet werden kann, so sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß der nordöstlichen Fassade des jeweiligen Aufenthaltsraumes beträgt R_w,FB = 35 dB (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109).

§ 11 – Versorgungsleitungen / Grundwasser / Müllentsorgung

- 1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
2. Bei der Planung und Durchführung von Versorgungsleitungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
3. Bei Auftreten von Grundwasser 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.

§ 12 – Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerischen Darstellungen mit Satzung, Begründung und Schallschutzgutachten.

§ 13 – Rechtskraft

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

Zirndorf, den 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Martin-Loos-Straße Ost“

PLANVERFAHREN
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats Zirndorf am 26.10.2011 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 02.12.2011 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, Vorraum 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 05.12.2011 bis 16.12.2011 gegeben.

Zirndorf, den 15.05.2012

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 27.02.2012 bis 26.03.2012 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 17.02.2012. 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 15.05.2012

STADT ZIRNDORF

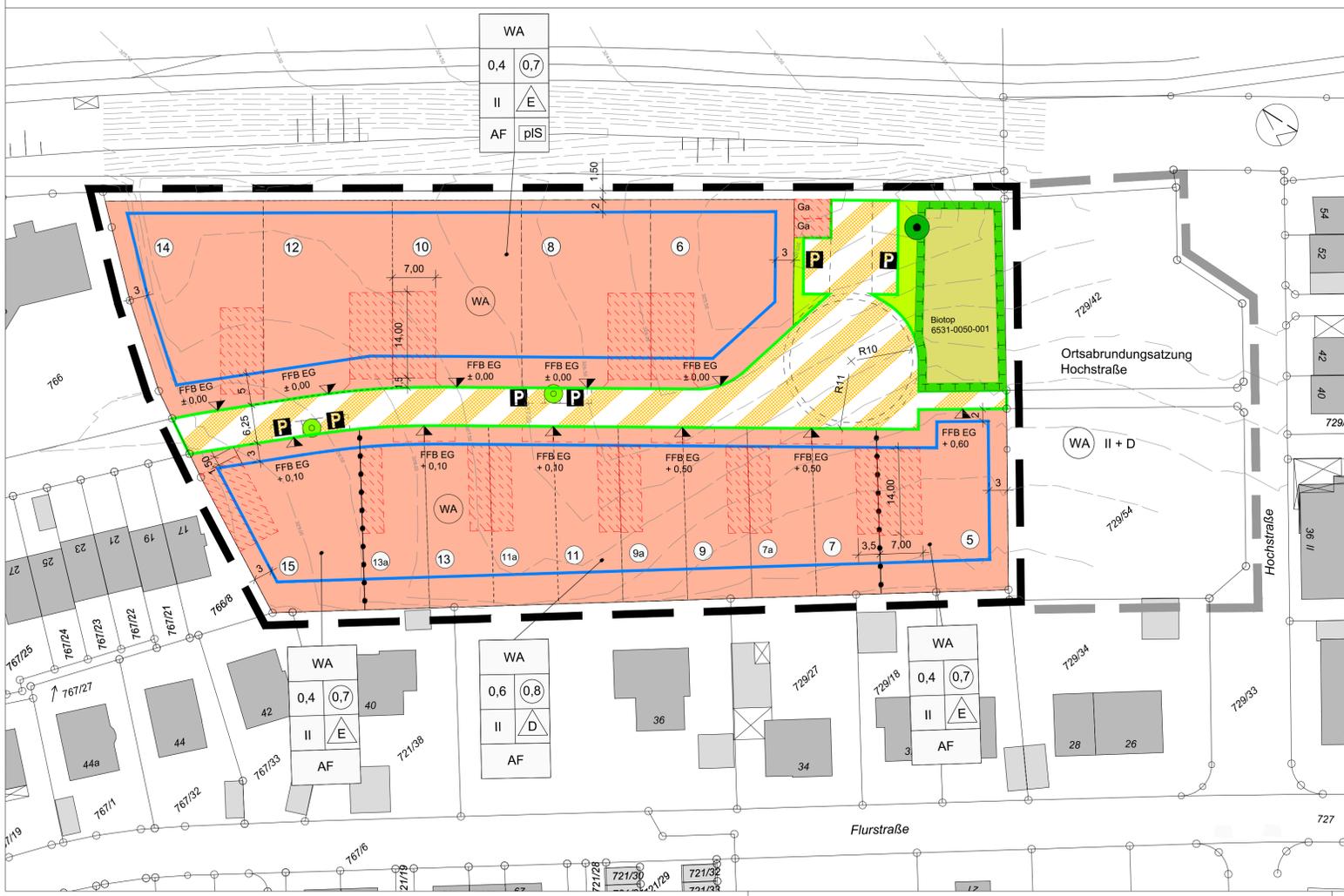
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 18.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht und mit meinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 22.05.2012 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 15.05.2012

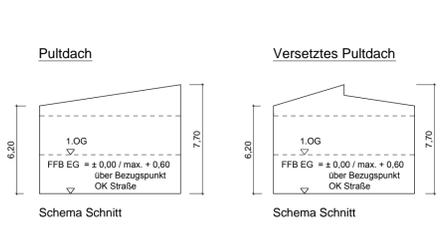
STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

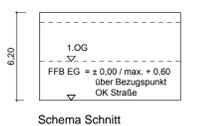


- Legende
A. Festsetzungen
WA Allgemeine Wohngebiete
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
AF Abstandflächen
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Straßenbegrenzungslinie
Passive Lärmschutzmaßnahme lt. Satzung
FFB EG = ± 0,00 / max. +0,60 über Bezugspunkt OK Strasse
Biotop Amtl. Kartierung 6531-0050-001
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Öffentliche Grünfläche
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
zu pflanzende Straßenbäume
zu erhaltende Bäume
Öffentliche Parkfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
B. Hinweise
Bestehende Flurstücksgrenze
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
765 Flur-Nr.
Bestehende Bebauung
Bauplatzparzelle
Höhenlinien

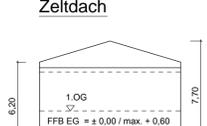
Dachgestaltung M 1 : 250



Flachdach

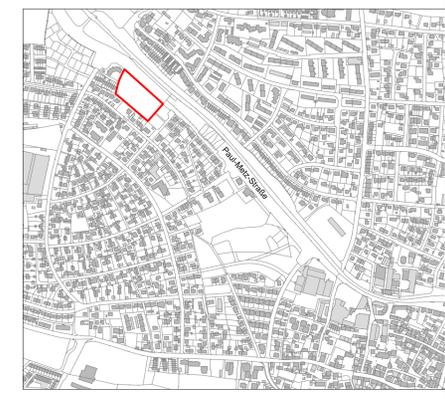
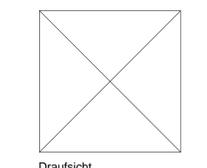


Zeldach



Schema Schnitt

Draufsicht



Übersicht M 1 : 10.000

Table with project information including Stadt Zirndorf Bauverwaltung, contact details, and a revision table with columns for Zeichnungs-Nr., gezeichnet, geändert, Datum, geprüft, and Abst.