

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet

Mi Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,2 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl, maximal

III Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweisen

a abweichende Bauweise

FD/WD Flachdach / Walmdach

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)

Zweckbestimmung:

Ga Garage

St Stellplatz

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Abfall

Zweckbestimmung Wertstoffcontainer, versenkbar

Zweckbestimmung Nahwärme

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18a BauGB)

private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A 1. - 2. Ordnung mit Standortbindung (Pflanzgebot A)

B 2. - 3. Ordnung mit Standortbindung auf öff. Flächen (Pflanzgebot B)

C 2. - 3. Ordnung mit Standortbindung auf priv. Flächen (Pflanzgebot C)

• Erhalt von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

9. Hinweise

bestehende Bebauung

geplante Bebauung

bestehende Flurgrenze

bestehende Flurnummer

Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	
Dachform	Dachneigung (Grad)
Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Die **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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 28.05.2009 (GVBl. S. 218)

und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „Neue Mitte Nordstadt West“

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB** - als

SATZUNG

§ 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.-Nrn. 757/34, 757/48 (Teilfläche), 757/49 (Teilfläche), 757/67, 757/68, 757/69, 757/70 (Teilfläche), 757/71 (Teilfläche), 757/73, 757/74, 757/75, 757/76, 757/79 (Teilfläche), 757/80, 757/88, 757/98 (Teilfläche), 757/115, 757/116, 757/117 (Teilfläche) und 757/194 der Gemarkung Zirndorf.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

1. Der östliche Bereich mit den Flurnummern 757/71 (Teilfläche), 757/74, 757/75, 757/80, 757/98 (Teilfläche), 757/79 (Teilfläche), 757/48 (Teilfläche), 757/68 (Teilfläche) und 757/67 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Der westliche Bereich auf den Flurnummern 757/115, 757/73, 757/194, 757/48 (Teilfläche), 757/117, 757/116, 757/70 (Teilfläche), 757/76, 757/68 (Teilfläche), 757/69, 757/34 und 757/49 (Teilfläche) wird als Mischgebiet (Mi) im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsgaststätten

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im § 17 BauNVO 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. Für das Mischgebiet ist eine GFZ bis 1,8 zulässig.
3. Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist maximal viergeschossig auszuführen. Die Bebauung im Mischgebiet ist maximal zweigeschossig und auf Flurnummer 757/116 maximal siebengeschossig auszuführen.
4. Die genaueren Maße ergeben sich aus den Festsetzungen im Planblatt.
5. Untergeschosse werden nicht als Vollgeschosse gerechnet.

§ 4 - Bauweise

1. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für das Mischgebiet gilt im Bereich der Ladenzeile auf den Flurnummern 757/115 und 757/73 eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude, deren Länge 50 m überschreiten dürfen.

§ 5 - Dachgestaltung

1. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Dächer als Flach- und Walmdächer auszubilden.
2. Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern (bis 10°) auszuführen.
3. Die Ladenzeile auf Flurstück 757/115 und die Garagen auf Flurstück 757/116 sind extensiv zu begrünen.
4. Die Schaffung von Dachterrassen bis zu einer Größe von jeweils 50 m² ist auf dem Gebäude Lichtenstädter Str. 11/13 zulässig.

§ 6 - Stellplätze

1. Öffentliche Stellplätze und Garagen sind im Planblatt festgesetzt.
2. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung, richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf.

§ 7 - Flächenbefestigung

Öffentliche Stellplätze (P) sind in Rasenfugenpflaster oder Drainfugenpflaster und mit durchlässigem Unterbau auszuführen.

§ 8 - Nebengebäude

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude z.B. für Müll und Fahrräder zulässig.

§ 9 - Müllabholung

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) an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

§ 10 - Grünordnung

1. Die auf dem Planblatt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
2. Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Des Weiteren müssen geplante Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen aufweisen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot A

Bäume erster und zweiter Ordnung mit Standortbindung im Straßenraum:	Höhe	Stärke
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Acer platanoides 'Columnare' (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv	STU 16-18 cm
Robinia pseudoacacia (Robinie)	H 3xv	STU 16-18 cm

Pflanzgebot B

Bäume zweiter und dritter Ordnung mit Standortbindung am zentralen Platz im Mischgebiet:	Höhe	Stärke
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehrbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv	STU 16-18 cm

Pflanzgebot C

Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privaten Flächen. Zulässig sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume wie z.B.:

Obstbäume	Höhe	Stärke
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Ameiänchler (Farnkei) (Kupfer-Felsenbirne)	H 3xv	STU 14-16 cm
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)	Sol 3xv	150-200 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Schwed. Mehlsbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm

Nicht zulässig sind Tannen, Fichten und nicht heimische Koniferen.
3. Die Pflanzungen müssen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgen.
4. Die Dachbegrünung gem. § 5 Abs. 3 ist mit Fertigstellung der Flachdächer zu errichten.
5. Als Nachweis für eine standortgerechte Durchgrünung des Baugebietes ist ein Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages einzureichen.

§ 11 - Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

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.

§ 12 - Lärmschutz

1. Anlieferungen zur Ladenzeile sind von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zulässig.
2. Im Parkdeck ist die Decke vor den Öffnungsflächen auf einem Streifen von 5 m Raumtiefe schallabsorbierend zu bekleiden. Die Brüstung der oberen Ebene muss bis zu gewissenen Mindesthöhen schichtausgeführt werden:
- nach Westen min. 1,2 m über OK Ebene Parkdeck,
- nach Süden min. 1,5 m
- nach Osten min. 2,0 m
- nach Nordosten und Norden min. 2,5 m

§ 13 - Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung sowie das Schallschutzgutachten.

§ 14 - Rechtskraft

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

Zirndorf, den 20.08.2012
STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt West“

PLANVERFAHREN (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **26.08.2009** 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 **25.09.2009** 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, Vorum 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 **28.09.2009** bis **09.10.2009** gegeben.

Zirndorf, den 20.08.2012

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 **15.06.2012** bis **15.06.2012** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **04.05.2012**. 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 20.08.2012

STADT ZIRNDORF

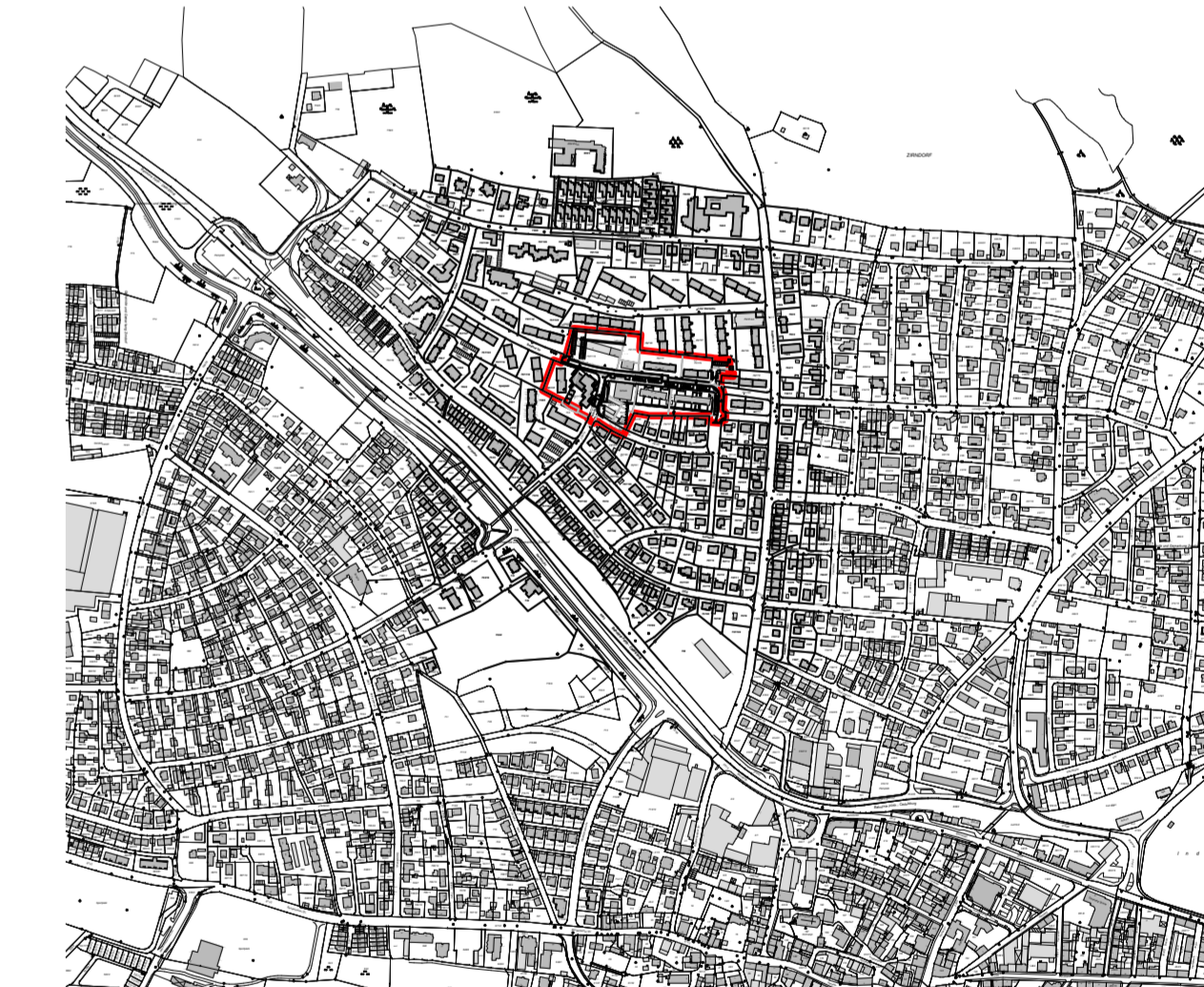
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **19.07.2012** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **01.09.2012** ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **03.09.2012** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 20.08.2012

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Übersichtskarte M 1:10.000

STADT ZIRNDORF		BAUVERWALTUNG	
FÜRTHSTR. 4 90513 ZIRNDORF		TEL.: 0911 / 9600144 FAX: 0911 / 9600192	
Bebauungsplan "Neue Mitte Nordstadt West"		MASSTAB: 1 : 500 1 : 10.000	
ZEICHNUNGS-NR.:	000		
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft
Ermsich & Partner		24.04.2012	
Ermsich & Partner		13.08.2012	

