

**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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauVO) 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 22.12.2009 (GVBl S. 630) 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 27.07.2009 (GVBl S. 400) den

**Bebauungsplan „Nürnberger Straße 72/74“**

als

**SATZUNG**

**- Bebauungsplan 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.-Nrn. 482, 482/3, 482/50 und 482/51 der Gemarkung Zirndorf.

**§ 2 - Art der baulichen Nutzung**

1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO 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 Grundstücksgößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2. Die Bebauung ist mit maximal zwei Vollgeschossen auszuführen. Über dem ersten Obergeschoss darf sich kein Aufenthaltsraum befinden.

**§ 4 - Bauweise**

1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauVO. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

*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.*

2. Als festgesetztes Gelände wird die sich aus den Höhen der neuen Erschließungsstraße und den Bestandshöhen entlang der Grenzen des Planungsgebietes ergebende Geländeentwicklung definiert.

Für die einzelnen Grundstücke wird im Planblatt eine Bezugshöhe (FOK) mit Angabe über Normal Null (NN) dargestellt. Diese Höhe entspricht ± 0,00 Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss (als maximale Höhe) und ist gleichzeitig Bezugspunkt für die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude.

3. Je Geländeneigung sind folgende Hauptstypen anzuwenden. Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Nummerierung der Parzellen im Planblatt:

- i. **Parzellen 1 - 9**  
Hangbauweise mit Spiltebenen:  
geteiltes Erdgeschoss und geteiltes 1. Obergeschoss mit Zeltdach  
oder  
mit Satteldach  
geteiltes Erdgeschoss und geteiltes ausgebautes Dachgeschoss  
ODER  
Hangbauweise:  
Erdgeschoss am Hang und 1. Obergeschoss mit Zeltdach oder  
Erdgeschoss am Hang und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

- ii. **Parzellen 10 - 14**  
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Zeltdach oder  
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach

4. Einzelhäuser sind mit Zeltäckern und Satteldäckern zulässig.

*In den Parzellen 1 - 9:*

- Hangbauweise mit Spiltebenen:  
Die Wandhöhe darf bergseits max. 5,60 m bei Bauweise mit Zeltdach und 3,80 m bei Bauweise mit Satteldach bezogen auf die obere Teilenebene des Erdgeschosses betragen. Talseits darf die max. Wandhöhe 7,10 m bei Zeltdachgebäuden und max. 5,30 m bei Satteldachgebäuden bezogen auf die untere Teilenebene des Erdgeschosses betragen.  
- Hangbauweise:  
Die Wandhöhe darf bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bei Zeltdachhäusern max. 6,30 m und bei Satteldachhäusern max. 3,80 m betragen.

*In den Parzellen 10 - 14:*

Die Wandhöhe darf bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bei Zeltdachhäusern max. 6,30 m und bei Satteldachhäusern max. 3,80 m betragen.

5. Doppelhäuser sind mit Satteldach zulässig.

*In den Parzellen 1 - 9:*

- Hangbauweise mit Spiltebenen:  
Die Wandhöhe darf max. 3,80 m bezogen auf die obere Teilenebene des Erdgeschosses betragen. Talseits darf die max. Wandhöhe 5,30 m bezogen auf die untere Teilenebene des Erdgeschosses betragen.  
- Hangbauweise:  
Die Wandhöhe darf bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bei Satteldachhäusern max. 3,80 m betragen.

*In den Parzellen 10 - 14:*

Die Wandhöhe darf bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 3,80m betragen.

6. Bei Hanggebäuden mit Spiltebenen ist als Oberkante fertiger Fußboden ein Bezugspunkt auf der Hälfte des Höhenunterschieds zwischen oberer und unterer Teilenebene des Erdgeschosses anzunehmen. Dieser Punkt ist in den Schnittzeichnungen darzustellen.

7. Die Geländegestaltung der Hanggrundstücke ist in einem gesonderten Freiflächenplan nachzuweisen. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so sind diese immer in einem Freiflächenplan gesondert darzustellen. Ab einer durch Stützmauern oder ähnlichem zu überbrückenden Gesamthöhen Differenz von > 0,80 m ist die Stützmauerkonstruktion abzutropfen.

- 8. Keller sind grundsätzlich als wasserdicke Wannen auszuführen.
- 9. Dachgauben und Erker sind bei Hangbau mit Zeltdach nicht zulässig.
- 10. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 11. Bei den mit „AF“ gekennzeichneten Baufeldern dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen, 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 Satteldächer und Zeltäcker zulässig (vgl. zeichnerische Darstellung). Hierbei sind die Maße für Wand- und Firsthöhe gem. § 4 Abs. 2 und 3 zu beachten.

2. Folgende Dachneigungen sind zulässig:  
Einzelhäuser mit Zeltdach max. 30°, Einzelhäuser mit Satteldach max. 42°, Doppelhäuser mit Satteldach max. 42°.

3. Zeltäcker sind grundsätzlich ohne First zu errichten.

4. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtonne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z.B. Kupfer, Titanzink). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.

5. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächendeckend 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.

**§ 6 - Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen**

1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsblatt durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis).

2. Garagen und Carports sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. 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. Vor Garagen ist grundsätzlich ein Sichtraum von 3 m zur Grundstücksgrenze freizuhalten. Eine Ausnahme hiervon (Verkürzung des Sichtraums) ist beim Landratsamt Fürth - Bauamt - zu beantragen.

6. Sonst. Nebenanlage gem. § 14 BauVO (z.B. Gerätehaus) sind bis zu einer Gesamtfläche von 12 m<sup>2</sup> je Grundstücksparzelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**§ 7 - Private Grünflächen / Einfriedung**

1. Auf jedem Grundstück ab 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein standortgerechter Laubbaum laut Pflanzliste zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als

angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.

Pflanzliste: Bäume 3 x verpflanzt mDb, Mindestpflanzgröße STU 14-16

- Acer Campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Acer platanoides „Crimson King“ (Spitzahorn)
- Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche)
- Corulus colurna (Baumhase)
- Crateagus monogyna (Rötodorn)
- Crateagus p. prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- Sorbus Thuringiaca „Fastigiata“ (Säulenerberesche)

2. Für die weitere Bepflanzung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Insbesondere ist eine Bepflanzung aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Zypressengehäwe) nicht zulässig.

3. An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Herstellung einer Begrünung mit einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Für die Begrünung ist eine eigenständige, selbsttragende, Tragkonstruktion zu errichten. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Straucharten zu erfolgen. Insbesondere ist eine Bepflanzung aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Zypressengehäwe) nicht zulässig.

4. Der Grünstreifen entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein privater Grünstreifen. Die Bepflanzung hat mit autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu erfolgen. Der Grünstreifen ist durch die privaten Eigentümer zu pflegen.

**§ 8 - 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.

**§ 9 - Versorgungsleitungen / Grundwasser**

1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind 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 müssen die Keller gegen drückendes Wasser, durch die Ausführung als wasserdicke Wanne, gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation ist verboten.

4. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftsamt) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen. Hierfür ist im Planblatt, für den Tag der Abholung, eine Aufstellfläche im Bereich der Nürnberger Straße dargestellt.

**§ 10 - Wasserschutz**

1. Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Fürth und unterliegt den Nutzungsbeschränkungen und Verboten nach § 3 der Wasserschutzgebietverordnung Rednitztal infra fürth gmhb vom 06.12.1999, die zu beachten sind.

Unter anderem ist es in der weiteren Schutzzone A verboten

- organischen und mineralischen Stickstoffdünger in nicht zeit- und bedarfsgerechten Gaben auszubringen
- Dachflächenwasser zu versickern, außer zur Versickerung über die belebte Bodenebene

Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.

2. Der Boden der Carports sowie der Stellplätze, ist zum Schutze des Grundwassers wasserundurchlässig, treibstoff- und blickdicht herzustellen und mit Gefälle so anzulegen, so dass grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefangen und über die Kanalisation beseitigt werden können.

3. Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Drainwassers bzw. des Grundwassers nach Angabe des Wasserversorgungsamtes auf Kosten des Bauherrn zu treffen.

4. Eine evtl. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von Dachflächen in Zisternen wasserdicke Ausführung als Brauchwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf ist in die Kanalisation einzuleiten. Die direkte Versickerung ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung verboten.

5. Baumaterialien dürfen keine wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbare Stoffe (z. B. Anstrichstoffe), insbesondere keine phenolischen Bestandteile enthalten.

**§ 11 - Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung, die Gebäude- und Dachgestaltung wie auf dem Planblatt dargestellt, sowie das durch das Ingenieur-Büro Barfeld, Nördlingen, erstellte Gutachten „Orientierende Baugrunduntersuchung und Ingenieurgeologisches Gutachten“ vom 13.12.2010, sowie das Gutachten der Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH zur altlastentechnischen Begutachtung und Beprobung vom 04.05.2011

**§ 12 - Rechtskraft**

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

Zirndorf, den 06.10.2011

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwüngel**  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan „Nürnberger Straße 72/74“**

**PLANVERFAHREN**  
**(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats Zirndorf am **28.07.2010** 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 **13.08.2010** 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 **16.08.2010** bis **31.08.2010** gegeben.

Zirndorf, den 06.10.2011

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwüngel**  
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 **10.01.2011** bis **09.02.2011** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **17.12.2011**. 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 06.10.2011

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwüngel**  
Erster Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom **20.06.2011** bis **08.07.2011** statt. Von der verkürzten Auslegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **10.06.2011**. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Die betroffenen Behörden wurden entsprechend beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 06.10.2011

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwüngel**  
Erster Bürgermeister

Eine weitere erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom **23.08.2011** bis **06.09.2011** statt. Von der verkürzten Auslegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **12.08.2011**. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Die betroffenen Behörden wurden entsprechend beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 06.10.2011

**STADT ZIRNDORF**

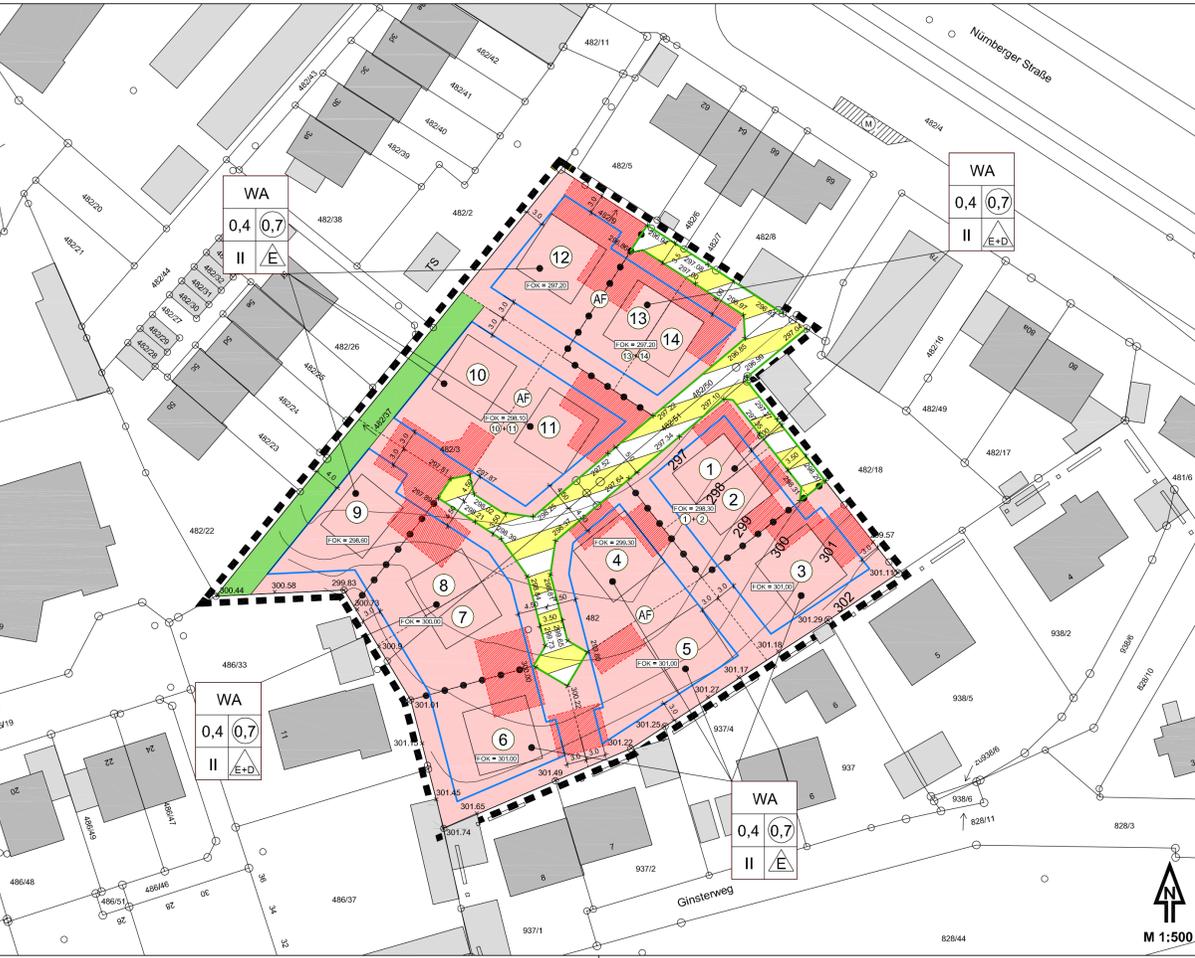
**Thomas Zwüngel**  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom **21.09.2011** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB ab dem **07.10.2011** ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **10.10.2011** zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 06.10.2011

**STADT ZIRNDORF**

**Thomas Zwüngel**  
Erster Bürgermeister



**Legende**

**A. Festsetzungen**

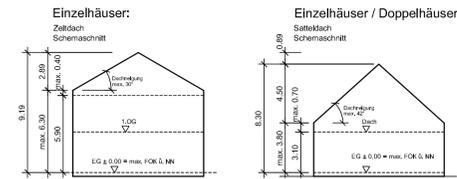
- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg)
- Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen
- privates Grün
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmass
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Abstandsfläche

**B. Hinweise**

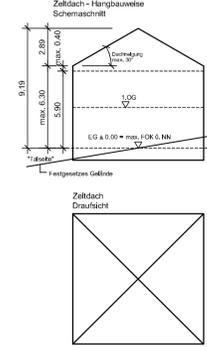
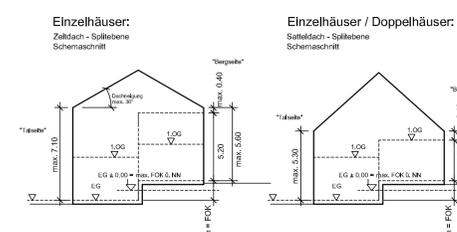
- Bestehende Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücks-Nr.
- Bauplatzparzelle
- Höhengschichtlinien
- Bezugshöhe für max. OK FFB EG in m ü. NN, bei Doppelhäusern mit Bauplatzparzellennummer
- Müllabholstandort

Gebäude- und Dachgestaltung bezogen auf Grundstücksparzellen  
M 1:250

Parzellen 10 - 14



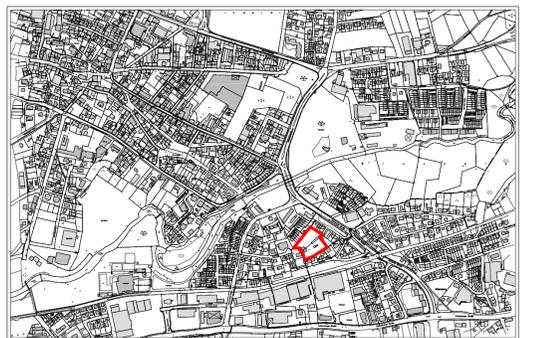
Parzellen 1 - 9



**Bebauungsplan**  
**"Nürnberger Straße 72/74"**

**Stadt Zirndorf**

**Landkreis Fürth**



**Lageplan M 1:10.000**

Aufgestellt: 06.10.2011

**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

Beratender Ingenieur und  
Stadtplaner Erwin Christofori