

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 Baurechtsverordnung (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 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020/4-1-1), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. S. 40) den

Bebauungsplan „östliche Lupinenstraße“

als **SATZUNG**

als

- Bauungsplan 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 H-Nr. 358/3 (Teillfläche Lupinenstraße), 358/11, 358/10 (Lupinenstraße), 358/8, 358/7, 358/9, 358/2, 358 und 357 der Gemarkung Leichendorf.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, sowie eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgewiesen.

2. Im Mischgebiet sind Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts- und Bürohäuser (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

Alle weiteren grundsätzlich zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Handwerksbetriebe, Großhandel, Gewerbedienstleistungsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und orientierte Betriebe zulässig, sowie

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),

• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbetriebe aller Art) sind zulässig, sofern sie über nicht immaterielle- und nahversorgungselevante Sortimente verfügen und auf maximal 200 m² Verkaufsfläche begrenzt sind.

Alle weiteren grundsätzlich zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 BauNVO werden ausgeschlossen.

§ 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 im eingeschränkten Gewerbegebiet maximal zweigeschossig zulässig. Im Mischgebiet zweigeschossig plus Dachgeschoss.

§ 4 - Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO.

2. Die Traufhöhe wird auf max. 7,00 m im eingeschränkten Gewerbegebiet begrenzt.

§ 5 - Gestaltung

1. Die Dachneigung wird auf 0 - 48 Grad festgelegt. Gebäude mit Flachdach sind extensiv zu begrünen.

2. Die Entdeckung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche bzw. parallel zur Dachfläche anzubringen. Aufgeständerte Anlagen bis 30 Grad Neigung sind zulässig.

3. Hinterlegungen bzw. Verkleidungen mit Steinmetzen, Folien oder ähnlichem Material sind nicht statthaft.

4. Anbauern jeder Art müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.

§ 6 - Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen

1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrnhaft nachzuweisen (Stellplatznachweise).

2. Weiblich- und ähnliche betriebsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.

3. Von Garagen ist grundsätzlich ein Sichtraum von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Eine Ausnahme hiervon (Verletzung des Sichtraums) ist beim Landratsamt Fürth - Baunet - zu beantragen.

§ 7 - Private Grünflächen / Einfriedung

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf Wege, Zugänge und Zufahrten zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Nachweis ist ein Freiflächenbepflanzungsplan im Rahmen des Bauantrages einzureichen.

2. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die Berechnung der Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht gegeben.

§ 8 - Schallschuttschutz

Der Nachweis des Schallschutts ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

§ 9 - Versorgungsleitungen / Grundwasser

1. Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverläufen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

3. Bei Austritt von Grundwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation ist verboten.

§ 10 - Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Sitzung und Begründung.

§ 11 - Rechtskraft

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

Zirndorf, den 08.04.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „östliche Lupinenstraße“

P L A N V E R F A H R E N

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **18.07.2010** 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 **13.06.2010** ersichtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattdindet. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119, Fühler 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 08.04.2011

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 **13.12.2010** bis **17.01.2011** statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **03.12.2010**. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattdindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 08.04.2011

STADT ZIRNDORF

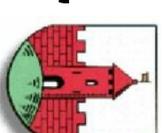
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses des Stadtrats vom **09.02.2011** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **13.05.2011** ersichtlich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **16.05.2011** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 08.04.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

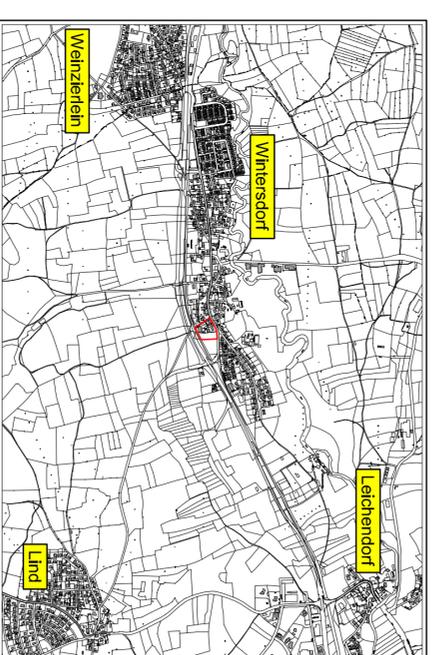


"Östliche Lupinenstraße"

Bebauungsplan

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:20000

Legende

A. Festsetzungen

	GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet
	MI	Mischgebiet
		Verkehrfläche
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
		private Grünfläche
		Baugrenze
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Strebengrenzungsfläche
	0,8	Grundflächenzahl
	19	Geschosshöhenzahl
	II	Zahl der Vollgeschosse
	+D	Dachgeschoss
		Nur Einzelhäuser zulässig

B. Hinweise

		Vorgeschlagene Bebauung
		Bestandende Bebauung
		Vorhandene Grundstücksgrenze
	367	Flurstücks-Nr.
		Baubeschutzzone
		Altbaubereich
		Unterrirdische Gekochschutzleitung mit 3,0 m Schutzstrahlung

Aufgestellt: 23.11.2010/
08.04.2011

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER

Vermessung • Planung • Bauleitung
Sullgauer Straße 37, 90574 Rodßel
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
Info@ehinfation.de

Barthelender Ingenieur und
Stadtplaner Erwin Christofori