

Die Stadt Zirndorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die

Einbeziehungssatzung "Schimmelweg - Ost" in Zirndorf, Ortsteil Banderbach

§ 1 Geltungsbereich

Die im Planblatt gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 287/12, 353, 354 und 412, jeweils Gemarkung Banderbach, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

- Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen mit der Maßgabe, dass sich über dem zweiten Geschoss kein Aufenthaltsraum befinden darf.
- Entsprechend der Darstellung im Planblatt sind nur Bebauungen mit Einzelhäusern zulässig.
- Als Dachform für die Wohngebäude sind die Dachformen Sattel- oder Walmdach zulässig.

§ 4 Grünordnung und Vermeidungsmaßnahmen

- Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, soweit sie als Pult- oder Flachdach ausgeführt sind.
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze ohne Überdachung sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.
- Gartenzäune sind ohne Sockel zu errichten.
- Pro angefangene 400 m² nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum in einer Mindestgröße von H/Stb 3xv. mDb. StU 16/18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall sind diese Bäume gleichwertig nachzupflanzen.
- Schnitthecken aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis – Scheinzypresse, Thuja – Lebensbaum etc.) sind nicht zugelassen, sofern sie in den öffentlichen Straßenraum und das Ortsbild wirken.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- Die nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 0,71 ha werden auf unmittelbar angrenzenden Teilflächen der Flurnummern 353, 354 und 412, jeweils Gmkg. Banderbach, durchgeführt.
- Das Entwicklungsziel ist die Neuanlage einer dreireihigen freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Gehölzarten mit vorgelagertem naturnahen Krautsaum.

Artenzusammensetzung:

8 % Cornus sanguinea	Bluthartriegel
7 % Corylus avellana	Hasel
30 % Crataegus monogyna	Weißdorn
5 % Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
20 % Prunus spinosa	Schlehe
5 % Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
10 % Rosa canina	Hundsrose
10 % Rosa rubiginosa	Zaunrose
5 % Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzgröße: TR3-4 100/150
Pflanzenabstand in der Reihe: 150 cm
Pflanzenreihenabstand: 100 cm

Die Hecke ist während der ersten fünf Jahre nach der Pflanzung mindestens dreimal pro Jahr auszumähen.

Beim Ausbleiben natürlicher Niederschläge über mehr als zwei Wochen im ersten Jahr nach der Pflanzung und mehr als vier Wochen in den vier Folgejahren ist die Hecke mit mindestens 20 l/m² zu wässern.

Pflanzenausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Düngemaßnahmen sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Der Krautsaum ist zur Verhinderung der Verbuschung alle zwei Jahre zu jeweils einem Drittel zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 15. April des Jahres, das auf den Eingriff folgt, herzustellen und abzuschließen.

§ 6 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung.

§ 7 Rechtskraft und Inkrafttreten

Diese Einbeziehungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den Zirndorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. (FH) Erwin Christofori
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

HINWEISE:

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.

Aufgrund der Lage am Fuße des Hanges und der Nähe zum Banderbach ist mit dem Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen zu sichern. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation ist verboten.



Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△ Nur Einzelhäuser zulässig
SDWD Nur Sattel- oder Walmdach

6. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privater Erschließungsweg
— Straßenbegrenzungslinie

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ externe Ausgleichsfläche auf Privatgrundstück

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone		Zahl der Vollgeschosse	
Art der Nutzung	WA	II	
Grundflächenzahl (GRZ)	0.3	0.6	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise:	△	SDWD	zulässige Dachform
	nur Einzelhäuser zulässig		

Hinweise

445 vorhandene Grundstücksgrenzen und Flurnummern
○ bestehende Baumstrukturen nachrichtliche Darstellung
■ Vorschlag Bebauung Wohnhäuser sowie Garagen und/oder Carports
☁ best. Heckenstrukturen nachrichtliche Darstellung

Verfahrensvermerke

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Zirndorf vom 23.01.2013 wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gefasst. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom bis im Rathaus Zirndorf, Bauverwaltung, Zimmer 119 öffentlich ausgelegt (§34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgt am im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf. Die Beteiligung der Behörden erfolgt im gleichen Zeitraum (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Zirndorf, den Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat im Beschluss des Stadtrates vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Einbeziehungssatzung wurde in analoger Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung ab dem zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Zirndorf, den Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Einbeziehungssatzung "Schimmelweg - Ost" in Zirndorf, Ortsteil Banderbach



Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 16.06.2014,
zuletzt geändert am
05.09.2014

**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 Bienwagen
Architekt und Stadtplaner