Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 — Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilflächennummerierung, z. B. Teilfläche 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

1,2 — max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

II — max. zwei Vollgeschosse zulässig

III — max. drei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Abwasserleitung
hier: bestehender Oberflächenwasserkanal

5. Wasserflächen

private Wasserflächen (Weiher)

zul. Eingriff in bestehende Wasserfläche (gesond. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

vorhandener Baum/Gehölz, zu erhalten

best. Hecke/Strauchstruktur zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier z.B. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

WA 1	III
0,4	(1,2)
-	o

zul. Art der baulichen Nutzung
z. B. allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO

max. zul. Grundflächenzahl
(GRZ) z. B. 0,4

max. zuläsige Zahl der Vollgeschosse
z. B. drei Vollgeschosse

max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ)
z. B. 1,2

Bauweise:
z. B. abweichende Bauweise

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurgrenzen

619/1 — Flurnummer

bestehender Weiher

7,57 — Bemaßung in Meter

best. Bebauung im Umfeld

Biotop Nr. 6531-0042-001 — Biotop mit Angabe der Biotopteilflächennummer der bay. Biotopkartierung z. B. 6531-0042-001

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes "Weiher" im Ortsteil Weiherhof

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Weiher", in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung vom 25.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiher" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

   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. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Weiher" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Weiher" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Papierfassung im Rathaus, Foyer des Bauamtes, Fürther Straße 4, 90513 Zirndorf, während folgender Zeiten Montag - Freitag 08.00 - 12.00 Uhr sowie Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss vom xx.xx.2025 den Bebauungsplan "Weiher" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 2025

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Zirndorf, den 2025

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes "Weiher", mit integriertem Grünordnungsplan, wurde am ..... 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Bebauungsplan "Weiher" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Zirndorf zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Der Bebauungsplan "Weiher" ist damit in Kraft getreten.

   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Begründung hingewiesen.

Zirndorf, den 2025

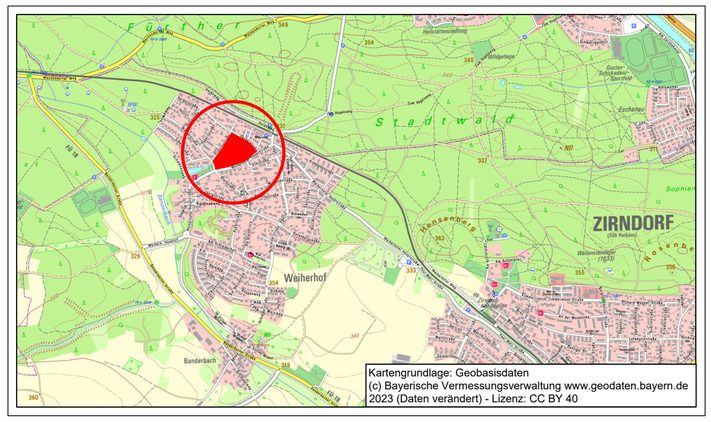
.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Weiher"
im Ortsteil Weiherhof

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 26.05.2025
zuletzt geändert am

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner