

Die

STADT ZIRNDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 38 des Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

die

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Neue Mitte - Nordstadt West“

2. Änderung

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nrn. 757/73, 757/115, 757/194 und 757/212, jeweils Gemarkung Zirndorf, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 757/48, 757/67, 757/70, 757/76 und 757/80 jeweils Gemarkung Zirndorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im urbanen Gebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.3 Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

3.1 Soweit sich aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung und Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei], bzw. IV [vier] festgesetzt.

3.3 Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden über maximale Gebäudehöhen definiert. Bauliche Anlagen sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, nur mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten max. Gebäudehöhe über dem festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN) zulässig.

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind vom höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 12 (DHHN12, Status 100) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- 4.3 Garagen, Garagenanlagen (Tiefgaragen und/oder Parkdecks), Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster sowie den gesondert festgesetzten zusätzlichen Flächen zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stützmauern sind innerhalb des festgesetzten Baufenster, den gesondert hierfür festgesetzten Flächen sowie auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.5 Marktstände und Freischrankflächen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- 4.6 Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,00 m auf dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 2,50 m unterhalb des vorhandenen natürlichen Geländes zulässig.

Hinweise: Die vorstehenden Festsetzungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.) Hier sind Abgrabungen in dem für die Baumaßnahme notwendigen Maß zulässig. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Die Errichtung der Gebäude ist nur mit der Dachform Flachdach zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports dürfen auch mit Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° errichtet werden. Auf Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen finden die vorgenannten Festsetzungen keine Anwendung.
- 5.2 Flachdächer sind als Gründächer auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 6 cm als „Sedumteppich“ bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste G und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten.
- 5.3 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 6.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten und sind möglichst ohne Sockel auszuführen. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

6.2 Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Höhendifferenzen zwischen den Höhenniveaus der Grundstücksflächen sowie den angrenzenden Grundstücken und dem öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe der Stützmauer von 2,50 m zulässig. Größerer Höhendifferenzen sind abzutreppten. Die Abtreppten darf in diesem Fall eine Breite von 0,50 m nicht unterschreiten.

Hinweis: Ab einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum tieferliegenden Gelände ist in der Regel eine Absturzsicherung auf der Stützmauer erforderlich. Vgl. auch Art. 36 BayBO. Die Umwehrungen müssen ausreichend hoch und fest sein. Ist mit der Anwesenheit unbeaufsichtigter Kleinkinder auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu durchgrünen.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen sind grundsätzlich mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Grundsätzlich nicht zulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

7.2 Baum- und Gehölzbestand

Die bestehenden Baum- und Heckenbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Für abgängige Gehölze sind Ersatzpflanzungen im gleichen Umfang mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Eingriffe in den Baumbestand sind jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Die Rodung der im Planungsgebiet vorhandenen Obstbaumbestände ist zulässig.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Nachtbaustellen sind zum Schutz von Fledermäusen im städtebaulichen Umfeld unzulässig.

Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.

Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

7.4 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 8 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 9 – Immissionsschutz

- In Bearbeitung -

§ 10 – Grund- und Oberflächenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Neue Mitte – Nordstadt West“ sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlage:

- Immissionsschutzgutachten – zurzeit noch in Bearbeitung

Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 4, 90513 Zirndorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 12 – Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Neue Mitte Nordstadt West“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 18.11.2019
zuletzt geändert:

Zirndorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit geeignet oder gut geeignet.

| | | | |
|------------------|-------------|----------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Tilia tomentosa Brabant | Silber-Linde |
| Quercus robur | Stieleiche | Tilia x intermedia Pallida | Kaiser-Linde |
| Quercus cerris | Zerreiche | | |

Pflanzliste B - Großkronige Bäume:

| | | | |
|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Platanus acerifolia | Platane |
| Aesculus i.A / i.S. | Kastanie i.A / i.S. | Quercus robur | Stieleiche |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | Tilia cordata | Winterlinde |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Pflanzenliste C - Mittelkronige Bäume:

| | | | |
|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Prunus padus | Gemeine Traubenkirsche |
| Corylus colurna | Strauch-Hasel | Pyrus communis | Gartenbirne |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn | Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Malus communis | Garten-Apfel | Sorbus domestica | Speierling |
| Malus sylvestris | Holzapfel | Sorbus indermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Malus i.S. | Apfel i.S. | Sorbus torminalis | Elsbeerbaum |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel | | |

Pflanzenliste D – Sträucher:

Sträucher >2 m :

| | | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus spinosa | Schlehe |
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne | Rosa i.A. | Rosen i.A. |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Salix i.A. | Weiden i.A. |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Salix purpurea | Purpurweide |
| Corylus avellana | Strauch-Hasel | Sambucus nigra * | Schwarzer Hollunder * |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | Viburnum lantana * | Wolliger Schneeball * |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn | Viburnum opulus * | Gemeiner Schneeball * |
| Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen* | | |

Sträucher < 2 m:

| | | | |
|------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|
| Berberis i.A * | Berberitze * | Rosa i.A. niedrig | Rose i.A. niedrig |
| Cythus scoparius | Besenginster | Spiraea i.A. | Spiraea i.A. |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere | Symphoricarpos i.A. /i.S. | Schneebeere * |
| Ribes i.A. | Johannisbeere i.A. | | |

Pflanzliste E - Kletterpflanzen:

| | | | |
|----------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Clematis vitalba * | Waldrebe * | Lonicera i.A. * | Lonicera i.A. * |
| Clematis i.A. starkwüchsig | Waldrebe i.A. * | Rosa i.S. | Kletterrosen i.S. |
| Clematis alpina * | Alpen-Waldrebe * | | |

Pflanzliste F - Heckenpflanzen:

| | | | |
|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche | | |

Pflanzliste G - Dachbegrünung:

| | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| <u>Sedum-Ansaaten</u> | | <u>Gräser</u> | |
| Sedum i.A. / i.S | Fetthennen i.A / i.S | Agrostis tenuis | Rotes Straußgras |
| <u>Kräuter / Stauden</u> | | Festuca ovina | Schafschwingel |
| Potentilla verna | Frühlingsfingerkraut | Festuca rubra | Rotschwingel |
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke | | |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtkraut | | |

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- **Bäume:**
 - nicht öffentlicher Grund:
Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16-18
 - Straßenbegleitend:
AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20m (Alleebäume)
 - Straßenbäume öffentlicher Grund:
AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20m (Alleebäume)
- **Sträucher:** Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm
- **Solitärsträucher:** SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- **Kletter- und Schlingpflanzen:** SOL, mB / i.C. , H 100-150 cm
- **Heckenpflanzen:** He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)
- **Bodendeckende Gehölze:** mTB / i.C.

Die gültigen FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie) sind zu beachten