

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rangaustraße“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die im zeichnerischen Teil umgrenzten Grundstücke mit nachfolgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 311, 313, und 315, jeweils Gemarkung Leichendorf sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 301, Gemarkung Leichendorf.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der räumlichen Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird im Planungsgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nachfolgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsnutzungen mit dem Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und/oder Getränke sowie sonstige innenstadtrelevante Sortimente sind allgemein unzulässig.
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.
- Im Bereich der Teilfläche GE1 sind nur Lagerplätze einschließlich der notwendigen technischen und baulichen Anlagen zulässig
- Im Bereich der Teilflächen GE 3 sind Gebäude unzulässig
- Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur in der Teilfläche GE 4 zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen mit Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen, den tatsächlichen Grundstücksgrößen und den nachfolgenden weitergehenden Festsetzungen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### 3.2 Zulässige Gebäudehöhe, Lagerboxenhöhen sowie Lagerguthöhen

Für das Planungsgebiet werden max. zulässige Gebäudehöhen entsprechend der Teilflächen im Planungsgebiet mit den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Höhen festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten auch für sonstige bauliche Anlagen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten bei Lagerplätzen als max. zulässige Gesamthöhe (Oberkante) des Lagerguts, sowie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans keine gesonderten Festsetzungen getroffen wurden.

Als Bezugspunkte für die zulässigen Gebäudehöhen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höhen über NormalNull (NN).

*Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als „First“. Bauliche Anlagen, welche keine Gebäude sind, aber eine Höhenentwicklung besitzen (z. B. Lagerboxen), sind hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung entsprechend der Gebäudehöhen zu bewerten. Bei Lagernutzungen gelten die festgesetzten Gebäudehöhen als höchster Punkt des Lagergutes. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 12 (DHHN 12) anzuwenden. In Bayern wurde zwischenzeitlich als Höhenbezugssystem das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) eingeführt. Höhen werden dort im System über NormalHöhenNull (NHN) angegeben. Zwischen beiden Höhensystemen bestehen Umrechnungsunterschiede von bis zu 6 cm. Dies ist zu beachten.*

### 3.3 Höhenentwicklung im Bereich der bestehenden 110kV Freileitung

Nutzungen im Bereich der bestehenden 110kV Freileitung (Bereiche eGE 3) unterliegen im Einzelfall zum Schutz der Freileitung gesonderten Beschränkungen in der Höhenentwicklung durch den Versorger. Bei der Anlage von Verkehrsanlagen und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von mindestens 7,00 m vom untersten spannungsführenden Leitungsseil einzuhalten. Es ist von einer durchschnittlichen Leitungshöhe von > 12 m auszugehen, so dass sich eine Durchfahrts- und Lagerhöhe von maximal 5 m ergibt. Die Errichtung von Gebäuden in der Schutzzone der Freileitung ist gem. § 2 Nr. 2.1 dieser Satzung nicht zulässig.

## § 4 – Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen bilden Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie Einfriedungen.

4.3 Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 3,00 m zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

*Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. 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. Die Oberkanten von bestehende Lagerhalden im Planungsgebiet gelten nicht als natürliches Gelände.*

## § 5 – Stellplätze

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Der Stellplatznachweis für alle Nutzungen mit Ausnahme von Wohnnutzungen für Betriebsleiterwohnungen hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen. Für Wohnnutzungen hat der Stellplatznachweis gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf, zurzeit Fassung vom 24.07.2015, zu erfolgen.

- 5.2 Stellplätze für PKW sind, soweit andere wichtige Gründe (Grundwasserschutz, etc.) dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen.

*Hinweis: Als Stellplätze für PKW gelten Flächen für den ruhenden Verkehr, welche für Fahrzeuge mit max. 3,5 to zul. Gesamtgewicht ausgelegt sind.*

## § 6 – Örtliche Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO

### 6.1 Erneuerbare Energien

Die Eindeckung baulicher Anlagen mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt, dabei darf die Maximalhöhe der Gebäude nach § 3 Nr. 3 dieser Satzung für die Bereiche eGE 3 nicht überschritten werden.

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

### 6.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Im Bereich der Schutzzone der 110 kV Freileitungen sind Einfriedungen in nichtleitendem Material auszuführen oder zu erden.

Ausnahmsweise ist zusätzlich die Errichtung eines Übersteigschutzes über der max. zulässigen Einfriedungshöhe zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten.

Die festgesetzte interne Ausgleichsfläche A1 am Südrand des Planungsgebietes darf zum Bachlauf hin nicht eingefriedet werden.

### 6.3 Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Angestrahlte und/oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur in den Baufenstern eGE 1, eGE 2 und eGE 4 zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First des Gebäudes nicht überragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten.

### 6.4 Brandschutz

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist auf dem Betriebsgelände eine Löschwasserbevorratung von min. 100 m<sup>3</sup> herzustellen.

## § 7 – Immissionsschutz

Der nachfolgenden Festsetzung liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der BIG Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieurgesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, zugrunde. Der gutachterliche Bericht Nr. 1902/2483 A in der Fassung vom 27.11.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Ein Nachtbetrieb (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) ist grundsätzlich unzulässig

Abweichungen von den im Bericht 1902/2483 A benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

## § 8 – Grünordnung

### 8.1 *Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen:*

Die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Lagerfläche, Lagerboxen etc.) überbauten Flächen oder als Verkehrsflächen genutzten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Zum Erhalt des Gras-/ Krautbestandes ist eine jährliche Pflegemaßnahme durchzuführen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen im Planungsgebiet darf 20 % nicht unterschreiten.

Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse), Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die festgesetzten Bepflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch im Freiflächengestaltungsplan anzugeben

### 8.2 *Eingrünung von Stellplatzanlagen*

Je 10 PKW-Stellplätze bzw. 5 LKW-Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Laubhochstamm, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 8.3 *Festgesetzte private Grünflächen*

Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Planungsgebietes sind die privaten Grünflächen als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln. Die festgesetzte private Grünfläche am Nordrand des Planungsgebietes, parallel der Rangaustraße, sind als Saum- oder Blühstreifen zu entwickeln und wo möglich außerhalb des Verlaufs der Abwasserdruckleitung mit Gehölzen zu durchsetzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Als Gehölzpflanzungen sind standortheimische Mittel- oder großkronige Laub- oder Obstbäume, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Hecken innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%).

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.

#### 8.4 *Erhalt des Baumbestandes*

Die am Südrand des Planungsgebietes befindlichen Gehölze sind in ihrer randeingrünenden und abschirmenden Funktion langfristig zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*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.*
- *Stammenschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammenschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrtschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelveilung gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege 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.*

#### 8.5 *Begrünungen innerhalb der Schutzzone der Freileitung*

Der Bewuchsbeschränkungsbereich (BBB) von 30 m beidseitig ab der Leitungsachse ist zu beachten. Begrünungen innerhalb dieser Schutzzone der 110kV Freileitung dürfen eine Höhe von 3,50 m über dem bestehenden natürlichen Gelände nicht überschreiten. Dies ist durch Auswahl geeigneter Pflanzen sowie regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Hochwachsende Bäume innerhalb der Schutzzone sind unzulässig.

#### 8.6 *Dachbegrünung*

Flachdächer von Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

*Hinweis: Stellplätze für LKW in Hallengebäuden gelten nicht als Garagen im Sinne der vorstehenden Festsetzung*

#### 8.7 *Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Vermeidung*

##### 8.7.1 *Sicherung des Oberbodens*

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten 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, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

##### 8.7.2 *Baubeginn und Oberbodenabtrag*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

*Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.*

##### 8.7.3 *Gehölzbeseitigungen*

Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

##### 8.7.4 *Pflege der Grünflächen*

Die Mahd aller gras- und krautartigen Flächen darf nur mit dem Balkenmäher durchgeführt werden. Das Mahdgut ist von den Mahdflächen zu entfernen.

*Hinweis: 20% der Mähflächen müssen als überjährige „Altgrasstreifen“ auf jährlich wechselnden Flächen ungemäht bleiben. Die Altgrasmahd ist jeweils im Juli durchzuführen.*

#### 8.8 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Eine Einzäunung der externen Fläche für die Ausgleichsmaßnahme ist nicht zulässig. Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt 6.590,6 m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt geleistet:

#### **Interne Ausgleichsfläche A1**

**Teilflächen aus Fl. Nrn. 301, 311 und 313, jeweils Gemarkung Leichendorf, Gesamtgröße 1.348 m<sup>2</sup>,**

#### **Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist intensiv genutztes Ackerland. Diese Flächen sind entsprechend der Maßgaben des Leitfadens aufgrund ihrer bisherigen Nutzung im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen.

#### **Entwicklungsziel:**

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen. Umwandlung in Extensivgrünland mit Anpflanzung von Hecken und Bäumen zur Aufwertung des bestehenden Uferstreifens. Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

#### **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Ausmagerung der Flächen durch ca. 10 cm Oberbodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen. Anschließend Umbruch der gesamten Flächen durch Pflügen mit anschließendem Eggen. Ansaat der Flächen mit einer standortheimischen mehrjährigen Regio-Saatgutmischungen als Ufermischung der Region 12 Fränkisches-Hügelland mit mind. 30 % Kräuteranteil aufgrund des Nahbereichs zum bestehenden Bachlauf des Weiherbachs.

Pflege der Fläche durch max. 2 Mahdschnitte pro Jahr; erster Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser ab dem 15. Juli eines Jahres (1. Schnitt). Zweiter Schnitt im Spätsommer. Das Mahdgut ist nach Trocknung auf der Fläche = Absamung) jeweils abzutransportieren. Mulchen ist unzulässig. Bei Frühjahrsansaat ist nach 6 – 8 Wochen ein Schröpfschnitt auf ca. 5 cm durchzuführen um die Entwicklung konkurrenzschwacher Arten zu stärken und einjährige Unkräuter zu eliminieren.

Anpflanzung von mind. 2-reihigen Hecken im nördlichen Randbereich im Übergang zum gewerblich genutzten Teil des Planungsgebietes. Arten des Ufersaums wie Weiden i.A. (z. B. Korbweide, Sal-Weide, Bruchweide, o.ä.), Holunder, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, u.ä., sind zu bevorzugen.

Die zu pflanzenden Hecken sind mit mittel- oder großkronigen Bäumen, vorrangig, Weiden, gemeine Esche, Schwarzpappel oder Schwarzerle entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu durchsetzen.

Baumpflanzungen im Bereich der Bewuchsbeschränkungszone der 110kV Freileitung sind ausgeschlossen.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pflanzenschutzmittel wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

### **Externe Ausgleichsfläche A2**

#### **Teilfläche der Fl. Nr. 529, Gemarkung Roßendorf Größe 7.500 m<sup>2</sup>,**

#### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist intensiv genutztes Ackerland. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen. Im Jahr 2019 erfolgte eine Bewirtschaftung mit einer Zwischenfrucht (Klee gras/Acker gras).

#### ***Entwicklungsziel:***

Fortführung der Waldentwicklungsmaßnahme der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche. Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen. Langfristig Umwandlung in bewaldete Fläche analog des Entwicklungsziels westlich dieser Ausgleichsmaßnahme. Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

#### ***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

Ausmagerung der Flächen durch ca. 10 cm Oberbodenabtrag und Abfuhr des Oberbodens. Der Abtrag kann auf der verbleibenden Restackerfläche, wenn möglich, aufgebracht werden. Anschließend Umbruch der Flächen durch mind. 30 cm tiefen Pflügen mit anschließendem Eggen.

Die Flächen sind anschließend mindestens 20 Jahre sich selbst zu überlassen. Pflege oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sind unzulässig. Eine Nutzung der aufkommenden Vegetation ist nicht zulässig. Selbstentwicklung der Ausgleichsfläche über die Stadien der Kraut- und Strauchvegetation hin zu einer Bewaldung.

Nach 20 Jahren ist eine geordnete, naturnahe Waldbewirtschaftung auf ca. 80 % der Fläche zulässig. Mind. 20 % Fläche, vorrangig im Süden im Anschluss an die bestehenden Waldstrukturen, sind dauerhaft nicht bewirtschaftet zu belassen, so dass sich ein Bannwaldcharakter entwickelt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind mehrere Schürfen mit ca. 50 m<sup>2</sup> Sohlfläche und einer Sohlentiefe von mind. 70 cm unter der Oberkante der gepflügten Fläche anzulegen. Der Bodenaushub ist auf der Nordseite der Schürfe als Wall zu lagern und darf nicht einplaniert werden.

*Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden. Sie sind für die Dauer, in welcher sich der aus den Planungen ergebende Eingriff wirkt aufrechtzuerhalten.*

## **§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung**

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

*Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.*

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

## § 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Rangastraße“ in der Fassung vom 12.05.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- sowie die Anlage 1 Vorschlagslist Bepflanzungen im Planungsgebiet

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung, Gutachterlicher Bericht Nr. 1902/2483 A vom 27.11.2020, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt durch ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Fassung vom 06.09.2019
- Bericht zur orientierenden Erkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse für die geplante Neuansiedelung der Fa. Sand-Barthel auf dem Gelände, Flur-Nrn. 311, 312 und 319/1, Gemarkung Leichendorf, Landkreis Fürth, erstellt durch heka technik GmbH, Pegnitz, Bericht Nr. 1808-340, vom 14.09.2018

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie benannten Konzepte können bei der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

## § 11 – Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 12.05.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

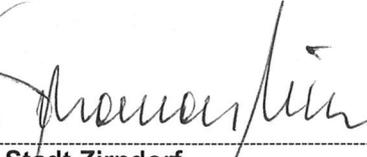
Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.07.2019

Zuletzt geändert am 22.12.2020, 12.05.2021

Zirndorf, den 18.08.2021

  
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 pyraister	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:

#### Sedum-Ansaaten

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

#### Gräser

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

#### Kräuter / Stauden

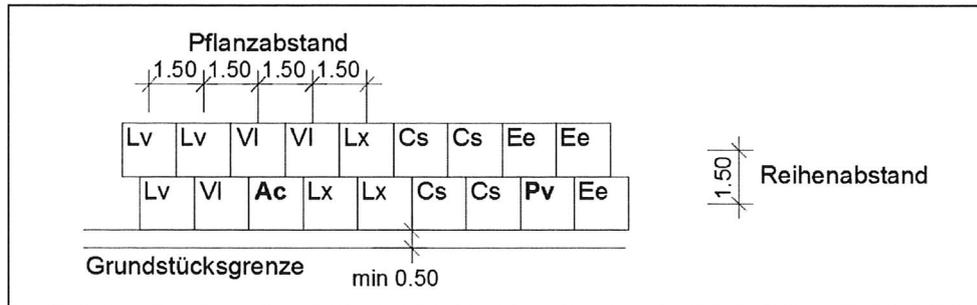
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut

\* 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. Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

**Im Regelfall empfehlenswerte Mindestqualität und Mindestgrößen für die vorgenannten Pflanzen:**

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-20 cm
- Straßenbäume: AL 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm,
- Solitärsträucher: SOL, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 125 – 150 cm
- Sträucher: STR, 3 x verpflanzt, Höhe 60-100cm
- Heckenpflanzungen: He, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Heckenpflanzungen in privaten Grünflächen:  
 (14 m Schema)**



**Sträucher**

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>16 Stück</b>

**Bäume/Heister**

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>2 Stück</b>

**Empfohlene Mindestpflanzgrößen:**

- Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
- Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
- Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
- Reihenabstand 1,00 – 1,50 m