Die

STADT ZIRNDORF

beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414)

i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. GVBl 1998, S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2000 (GVBl S. 497)

und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-I-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl S. 272) die

Bebauungsplanänderung „PinderPark" – 2. Änderung –
mit integriertem Grünordnungsplan

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgeschriebene Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird, entsprechend der derzeitigen Abgrenzung, im Plan festgesetzt als

"Allgemeines Wohngebiet" (S.6 § 4 BauNVO).

- "Gewerbegebiet" (S.6 § 8 BauNVO), mit der Einschränkung, dass nur öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 dritter Fall) und Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2) sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1); Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) sind ebenfalls zulässig. Insbesondere sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

1. Es wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
2. Im Bereich WA 1 wird bei der nördlichen Bauzeile festgesetzt, dass im Untergeschoss bzw. dem Geschoss auf Straßenebene (UG) nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebenanlerichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Lärmschutzgebäudes zulässig sind. Zu den zugehörigen Nebenanlerichtungen zählen Nebenräume wie z.B. Wirtschaftsräume. Aufenthaltsräume sind im Untergeschoss generell nicht zulässig.
3. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, sowie sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundflächenzahlen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 – Bauweise

1. Im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO gilt die „offene" und eine „anderer" Bauweise entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die „andere" Bauweise ermöglicht eine in der Länge nach freie Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen.
2. Grundstücke von Wohngebäuden müssen eine Breite von mindestens 5,10 m haben.
3. Bei den Stadtvillen an der östlichen Gebietsgrenzsegmente sind die Vollgeschosse entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig, mit der Maßgabe, dass sich dass vierte Vollgeschoss im Dach (Penthouse) befinden muss. Die zulässigsteitte Baugrenze ist zu beachten.
4. Im Bereich der im Bebauungsplan mit „AF" gekennzeichneten Grundstücke, wird vom Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO insoweit eine Ausnahme erteilt, als das Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von 3 m verkürzt werden dürfen.
5. Vor den Lärmschutzbauten am Clara-Viebig-Weg, südlich der Thomas-Mann-Straße und östlich des Rosenweges/ Weg, wird vom Abstandsflächenrecht insoweit eine Ausnahme erteilt, als die Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von 2,50 m verkürzt werden dürfen.
6. Sämtliche baulichen Anlagen am Kiesweiherbr „Ruh-Baden-Pfad" haben die Kreisform aufzunehmen (zum Teil auch durch Baulinien gesegt). Kann das nicht durch die Gebäudeform gewährleistet werden, sind Kniebögenansprüche, in Abspräche mit der Stadt Zirndorf, als Gestaltungselement anzubringen.

§ 5 – Dachformen / Dachaufbauten / Dachdeckung

1. Innerhalb eines Rahmens darf nur eine Dachform gewählt werden. Bei Neubauten besteht Bepflanzungspflicht gegenüber den bestehenden Dachformen.
2. Als Flachdach, Pultdach und Pultdachbauten sind Dachpuchen von max. 1,50 m Aufsatzhöhe zulässig. Die Gesamtaufbeitinge der Gauben darf max. 1/3 der Dachaufbeitinge der Wohngebäude betragen. Für die Reihenhäuser der F1-Nr. 5/2/115 – 5/2/120 der Gemarkung Zirndorf, werden Gauben mit max. 2,40 m als Grenzbauweise (je von 2 Einheiten) auf der Ostseite zugelassen. Bei Einzelhäuser sind auch Doppelgauben mit einer max. Aufsatzhöhe von 2,50 m zugelassen.
3. Als Dachdeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Beim Pultdach ist auch Blechdeckung erlaubt.

§ 6 – Stellplätze / Garagen

1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf. Diese Stellplätze sind im Bebauungsplan durch die Baulinienschaft nachzuweisen.
2. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan sind Carports (Cp) oder Garagen (Ga) innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor der zur Straßenseite zugewandten Hauseingangsseite ist die Errichtung von Garagen jedoch unzulässig.
3. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO ist zu beachten. Stellplätze sind generell zulässig.
4. Garagen und Carports sind mit Flachdach zu errichten. Bei Garagen ist das Flachdach extensiv zu begrünen. Ausnahmen von Flachdach werden gestattet, wenn aus Lärmschutzgründen ein Dachaufbau erforderlich ist.
5. Wellblech- und ähnliche brollofmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.
6. Die Carports sind als Rigipse Metallkonstruktion mit transparenter Dachendeckung, entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu erhalten. Die Hölhe der Carports wird auf 2,20 m festgesetzt. Abweichungen hiervon, die aufgrund Geländeshöhen erforderlich sind, werden in Absprache mit der Bauverwaltung festgesetzt (max. 2,80 m).
7. Eine Integration von Stellplätzen in den Häusern ist zulässig.
8. Baulich WA 3: Die Carports entlang der Hauptverkehrsstraßte West-Ost (Thomas-Mann-Straße) zum Kiesweiherbr sind ohne Seitenwände zu errichten und mit Rampflanzen einzugrünen.

§ 7 – Anbauten / Nebenanlagen

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Terassenüberdachungen u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandenen Bebauung eintfügen und sich dieser unterordnen. Es ist darauf zu achten, dass die Grundstücksfreiflächen nicht zugebaut werden. Die Grundfläche darf maximal 30% der GRZ, sowie sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 – Bauweise

1. Im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO gilt die „offene" und eine „anderer" Bauweise entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die „andere" Bauweise ermöglicht eine in der Länge nach freie Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen.
2. Grundstücke von Wohngebäuden müssen eine Breite von mindestens 5,10 m haben.
3. Bei den Stadtvillen an der östlichen Gebietsgrenzsegmente sind die Vollgeschosse entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig, mit der Maßgabe, dass sich dass vierte Vollgeschoss im Dach (Penthouse) befinden muss. Die zulässigsteitte Baugrenze ist zu beachten.

§ 8 – Gestaltung

1. Für Haupt-, Neben- und Zwischenbauköpfer besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Farb- und Materialwahl.
2. Verfliesungen oder die Verwendung von Fassezementplatten sind unzulässig.
3. Vordächer sind in einer Farb Dach-Gestaltung auszuführen.
4. Abtönungen auf Terrassen und Dachterrassen sind als leichte Stahl- bzw. Holzkonstruktion auszuführen.
5. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Gerätehäuschen) sind in naturfarbener Holzausweise mit einer Dachneigung bis max. 30 Grad zu errichten. Anlagen für Mülltonnen können auch in Stahlausweise (wein Beck) errichtet werden.

§ 9 – Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
2. Für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bzw. Metallzaun mit senkrechten Stäben oder Stabgitterzaunfeld zu verwenden. Zwischen den Gebäuden sowie zwischen der Trennung von öffentlichen und privaten Grünflächen darf auch Maschendrahtzaun (grau ummantelt oder verzinkt) verwendet werden. Jägerzaune sind generell unzulässig.
3. Hintergartenzäunen und Hecken aus Nadelgehölzen (siehe § 10 Nr. 1.8), außer Eiben, sind unzulässig. Die maximale Höhe der Hintergartenzäune im Sichtbereich von Kreuzungen darf 1,30 m nicht überschreiten.
4. Die Hinterlegung von Einfriedungen und Geländer von Balkonen bzw. Terrassen mit Strohmatten und gerifartigen Textilstoffen, o.ä. ist nicht gestattet.

§ 10 – Grünordnung

1.1 Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu ersetzen und ggf. Ausfall von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen.

Die Bepflanzung der Grünflächen, sowie der Pflanzung der Begrünung und Verdichtung frozuhalten.

Flächenbeplanzungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.

Das Dachflächenwasser der Wohngebäude ist in Rigolen zu sammeln. Bei den Einzelhausgrundstücken soll das Dachflächenwasser in Zisternen wasserdichte Ausführung, gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

1.2 Geländemodellierung, Geländeaufschüttung, Stützmauern

Veränderungen der Geländeoberfläche sind in Planungsgebiet haben sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1:1,5 abzufangen. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Sind Stützmauern erforderlich, so sind diese dauerhaft einzugrünen.

1.3 Begrünungsmaßnahmen und Pflanzenartenliste

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nur die in der Pflanzenliste aufgeführten heimischen Pflanzen zu verwenden. Auf jedem Grundstück ist einer Größe von 300 m² ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (1.6) zu pflanzen, alternativ dazu ist ein Obstbaum in empfohlener Größe zu pflanzen.

Auf den privaten Grünflächen des Nordwestgebiets des von der 2. Änderung betroffenen Gebietes ist auf einer Länge von 90 m eine Hainbuchenhecke zu pflanzen. Innerhalb dieser Grünflächen sind in Reihe mit gleichem Abstanden 10 St. hochwüchsige Hochstämme zu pflanzen. Dies dient der Verbesserung der Eingrünung des Ortsrandes.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebiet gilt im Baulist als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

Die Pflanzung der Hecken erfolgt mit einer reihigen/zweireihigen, standortgerechten Strauchpflanzung mit Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe und 1,0 m zu benachbarten Mindestqualität: 2 Str. (veg/Ballen/ Strauch), 80-100 cm, durchmischte Gruppierung aus kräftwüchs, sogleich/order und dornenden Gehölzen.

Für zu pflanzenden standortgerechten Bäume gilt eine Mindestqualität von 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Seite 1 von 7

Seite 2 von 7

Seite 3 von 7

Seite 4 von 7

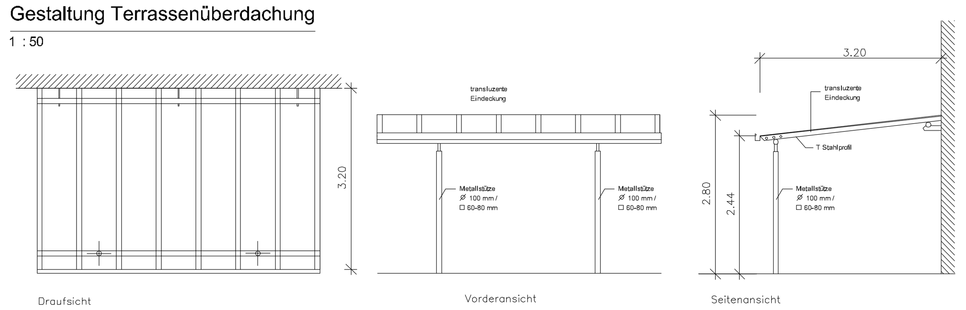
Seite 5 von 7

Seite 6 von 7

Seite 7 von 7

Gestaltung Terrassenüberdachung

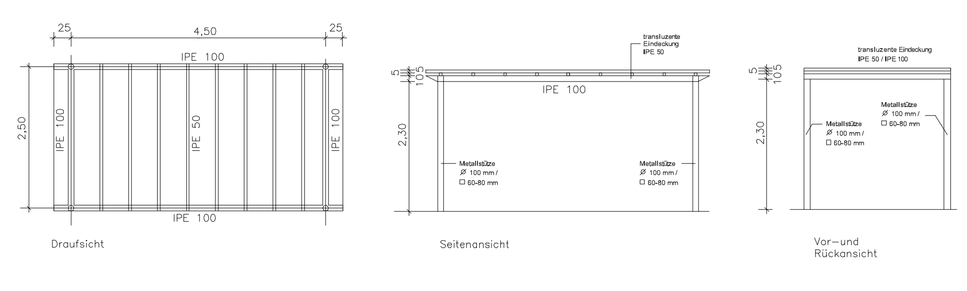
1 : 50



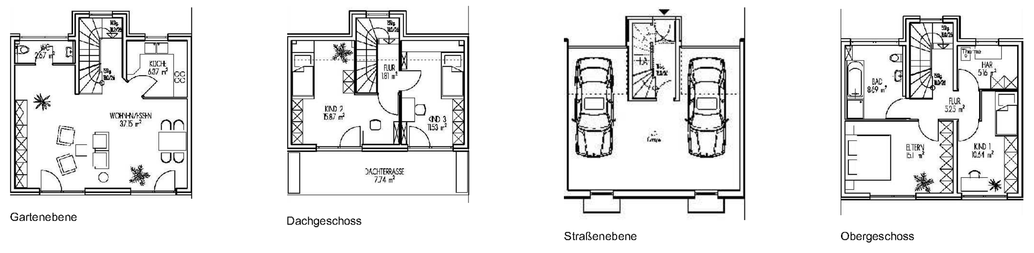
Gestaltung Carport

1 : 50

Abweichungen wg. Geländehöhen siehe Satzung



Lärmschutzgebäude nördliche Bauzeile W1



A. Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
GEe	Gewerbegebiet eingeschränkt
II	Zahl der Vollgeschosse; das letzte muss sich im Dach befinden
BE	Definition siehe Satzung §3 Nr. 2
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,3	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	Flachdach
PD 7–10	Pultdach 7° – 10° Dachneigung
SD 30–45	Satteldach 30° – 45° Dachneigung
ZD 30–45	Zeltdach 30° – 45° Dachneigung
	Firstrichtung
o	Offene Bauweise
o	andere Bauweise
A	Nur Hausgruppen zulässig
D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie
	Baugrenze für Penthouse
AF	Abstandsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
E	Einfahrt
Cp	Carports zulässig
Ga	Carports oder Garagen zulässig

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektr2ctt
	Abwasser
	Wertstoffbehälter / Abholsammelstelle
	zu pflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Sträucher
	zu erhaltende Sträucher
	Grünflächen / öffentlich
	Grünflächen / privat
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
LSWD	Lärmschutzwand, Hochabsorbierend
	Lärmschutzwall
	Gebäude mit passiven Lärmschutzmassnahmen entsprechend § 11 der Satzung
	Lärmschutzmassnahmen nach Gutachter erforderlich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Spiel- und Bolzplatz
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

	Bushaltestelle
W	Wertstoffbehälter
	Vorgesch. Bebauung
	Best. Bebauung
	Vorgesch. Grundstücksgrenze
	Best. Grundstücksgrenze

Im Bauleitplan WA 3 und WA 4 ist durch eine lärmschutztechnische Grundlegung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Westseite der Gebäude orientiert werden. Nach Westen bzw. Nordwesten dürfen nur unkritische Räume (Kücken, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.

Im Bauleitplan WA 5 ist durch eine lärmschutztechnische Grundlegung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Westseite der Gebäude orientiert werden.

Nach Osten dürfen nur unkritische Räume (Kücken, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.

Im Bauleitplan WA 5 ist durch eine lärmschutztechnische Grundlegung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Westseite der Gebäude orientiert werden.

Nach Osten dürfen nur unkritische Räume (Kücken, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.

Im Bereich der „Thomas-Mann-Straße" ist westlich im Anschluss an das Baufeld 3 ein Lärmschutzwall auf der Südseite der Straße mit einer Höhe von mindestens h = 2,5 m ü. OK Fahrbahn zu errichten.

Der Lärmschutzwall ist in westlicher Richtung bis zum Lärmschutzwand in westlicher Richtung beträgt an dem Kreuzungspunkt der „Thomas-Mann-Straße" mit dem „Bronnamberger Weg" 70 Meter.

Baufeld W1

- Zum Schutz des Baufeldes W1 vor Sportlärmimmissionen ist eine lärgebebauung entlang der nördlichen Baufeldgrenze (Baugebiet WA1) erforderlich.
  Im Baugebiet WA1 ist durch eine lärmschutztechnische Grundlegung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die westseite der Gebäude orientiert werden. Nach Norden dürfen nur unkritische Räume (Kücken, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.
- Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Nordfassade (Gebäudefassade) entnitet werden, so dürfen diese nur als nicht öffertbare Vergrauungen ausgeführt werden.
  Aus dem Gebäudeabstand zum Baugebiet WA 1 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Ecke in Richtung Westen zum Schutz der Freiberesche einzelner Immissionsorte vor Sportgeräuschen erforderlich werden.
  Die Lage der Lärmschutzwand ist im Plan gekennzeichnet.
  Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. h = 3,5 m ü. OK FFB im EG.
  Die Länge der Lärmschutzwand muss mind. l = 2 m betragen.
- Zum Schutz des Baufeldes W1 vor Gewerbelärmimmissionen ist eine lärgebebauung entlang der westlichen Baufeldgrenze (Baugebiet WA2) erforderlich.
  Im Baugebiet WA2 ist durch eine lärmschutztechnische Grundlegung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Ostseite der Gebäude orientiert werden. Nach Westen bzw. Nordwesten dürfen nur unkritische Räume (Kücken, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.
  Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Nordost- oder Südwestfassaden (Gebäudefassaden) ernzitnet werden, so dürfen diese nur als nicht öffertbare Vergrauungen ausgeführt werden.
- Zum Schutz der Freiberesche der der „Thomas-Mann-Straße" nächstgelegenen Wohnbebauungen (im Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Reihenhauszeilen) im Baufeld W4 vor dem einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ist die Errichtung von insgesamt 2 Lärmschutzwänden entlang der südlichen Baufeldgrenze erforderlich. Die gemarkten Lärmschutzwände müssen eine Höhe von mind. h = 2,0 m ü. OK Fahrbahn aufweisen. Die Lage der Lärmschutzwände ist im Plan gekennzeichnet.
- Sofern an den südlichen Gebäudeseiten der Reihenhauszeilen mit Nord-Süd-Ausrichtung im Baufeld W4 Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Nordost- oder Südwestfassaden (Gebäudefassaden) ernzitnet werden, so dürfen diese nur als nicht öffertbare Vergrauungen ausgeführt werden.
  Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Nordost- oder Südwestfassaden (Gebäudefassaden) ernzitnet werden, so dürfen diese nur als nicht öffertbare Vergrauungen ausgeführt werden.
- Zum Schutz der Freiberesche der der „Thomas-Mann-Straße" nächstgelegenen Wohnbebauungen (im Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Reihenhauszeilen) im Baufeld W1 vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ist die Errichtung von insgesamt 2 Lärmschutzwänden entlang der südlichen Baufeldgrenze erforderlich. Die gemarkten Lärmschutzwände müssen eine Höhe von mind. h = 2,0 m ü. OK Fahrbahn aufweisen. Die Lage der Lärmschutzwände ist im Plan gekennzeichnet.
- Sofern an den südlichen Gebäudeseiten der Reihenhauszeilen mit Nord-Süd-Ausrichtung im Baufeld W1 Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ernzitnet werden, so sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen erforderlich. Der Nachweis gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Die entsprechenden Fassaden mit passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Plan gekennzeichnet.

Baufeld W2

- Zum Schutz des Baufeldes W3 vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ist eine lärgebebauung entlang der südlichen und östlichen Baufeldgrenze (Baugebiete WA1 bis WA3) erforderlich.
- Im oben Baugebiet WA 1 bis WA 4 ist durch eine lärmschutztechnische Grundlegung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Südseite der Gebäude (im Baugebiet WA 3 auf die Südwestseite) orientiert werden.
  Nach Norden (im Baugebiet WA 3 nach Nordosten) dürfen nur unkritische Räume (Kücken, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden.
  Im Bereich der „Thomas-Mann-Straße" ist westlich im Anschluss an das Baufeld 3 ein Lärmschutzwall auf der Südseite der Straße mit einer Höhe von mindestens h = 2,5 m ü. OK Fahrbahn zu errichten.
  Der Lärmschutzwall ist in westlicher Richtung bis zum Lärmschutzwand in westlicher Richtung beträgt an dem Kreuzungspunkt der „Thomas-Mann-Straße" mit dem „Bronnamberger Weg" 70 Meter.

Baufeld W3

- Im Baugebiet WA1 sind im gestaiten Penthouse (auf Höhe des 3. Obergeschosses) Nutzungen, welche im Beurteilungszeitraum nachts eine Schutzbedürftigkeit besitzen, ausschließlich an der Ost- oder Nordfassade zu orientieren. Alternativ ist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Penthauses möglich.

Gewerbegebiete (GE)

- Die Gewerbeflächen sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
- Für die Gerwerbeflächen sind folgende zulässige immissionsrirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) zu beachten:

Gewerbegebiet GE 1		
- tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	$L_{w''}$ = 52 dB(A)/m²
- nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr)	$L_{w''}$ = 45 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 2.1		
- tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	$L_{w''}$ = 57 dB(A)/m²
- nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr)	$L_{w''}$ = 49 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 2.2 (Checkpoint)		
- tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	$L_{w''}$ = 54 dB(A)/m²
- nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr)	$L_{w''}$ = 39 dB(A)/m²

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Bauantrags prüfhaltig vorzulegen. Bei der Ermittlung der zulässigen Immissionsrichtwerteanteile ist eine Quellhöhe von 1,5 m über GOK zugrunde zu legen.

- An der sciützten Baugrenze des Gewerbegebietes GE2 muss eine Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung im Baufeld W5 vor Gewerbegeräuschimmissionen von Gewerbebetrieben südlich des Bebauungsplangebietes errichtet werden.
  Die Lärmschutzwand muss so hoch errichtet werden, dass sich die Oberkante der Wand im westlichen Bereich (Verlauf der Wand in Richtung Südwesten – Nordostt) durchgängig auf einer Höhe von 310 m ü.NN, im östlichen Bereich (Verlauf der Wand in Richtung West – Ost) durchgängig auf einer Höhe von 321 m ü.NN befindet. Die Lärmschutzwand muss sich über die gesamte Länge der südlichen Baugrenze zu erstrecken. Die erforderliche Länge beträgt ca. 210 m.
  Falls im Zuge der Bebauung im von GE2 südlich im Bereich der sciützten Baugrenze errichtet werden, so kann die erforderliche Abschirmwirkung der genannten Wand ggf. von den Gebäuden erbracht werden. Der Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu führen.

§ 12 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

§ 13 – Mülleitnung

Am Tage der Anhörung und die (behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Sammelstellen bereitzustellen.

§ 14 – Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Gemäßnde das Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung, Satzung, Begründung, der integrierte Grünordnungsplan und die Schallimmissionsgutachtenstudie des Planungsbüros Lorenz Ulm Mosenthal 2 in Fürth, Hardenbergstraße 9, Telefon 0911/9600144, Telefax 0911/9600192, der Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Vorbgang Sorge (Gutachtenbüro, 130 in 90449 Nürnberg), der Grundlagenermittlung für Gebäude mit bewohnern passiver Lärmschutzmaßnahmen, der Grundlagenuschrifing für das ebdüchte Lärmschutzgebäude im Baufeld W1 und die Gestaltungsbeispiele für Carport und Terrassenüberdachung.

§ 15 – Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zirndorf, den 01.12.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zweigel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplanänderung „PinderPark" – 2. Änderung –
mit integriertem Grünordnungsplan

PLANVERFAHREN

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **08.03.2006** gefasst. Der Bebauungsplanänderungs - Vorentwurf und seine Anlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **10.04.2006** bis **10.05.2006** im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Nichtdeutschen Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zirndorf, den 01.12.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zweigel
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplanänderungs - Entwurf und seine Anlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **24.07.2006** bis **25.08.2006** im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Nichtdeutschen Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum **24.07.2006** bis **01.09.2006** durchgeführt.

Zirndorf, den 01.12.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zweigel
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplanänderungs - Entwurf und seine Anlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom **30.10.2006** bis **16.11.2006** erneut im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Nichtdeutschen Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die behördenbeteiligung statt. Von der verkürzten Frist für Auslegung und Stellungnahme wurde Gebrauch gemacht (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Zirndorf, den 01.12.2006

STADT ZIRNDORF

Thomas Zweigel
Erster Bürgermeister

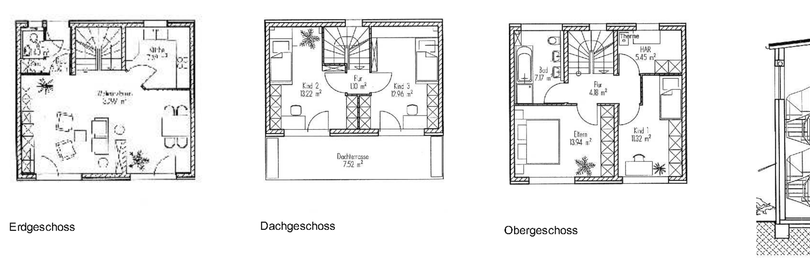
Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom **30.11.2006** die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB am **18.12.2006** ortsüblich bekannt gemacht und mit ihren Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **18.12.2006** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 15.12.2006

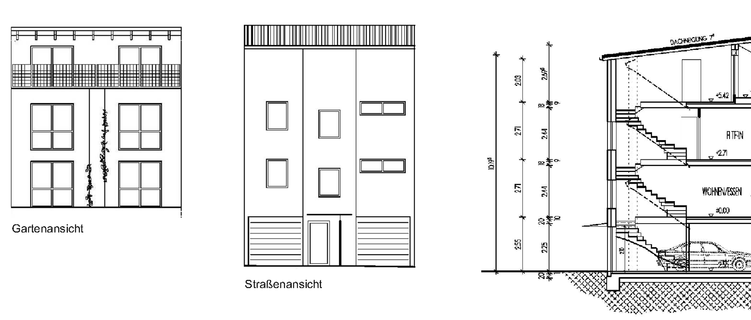
STADT ZIRNDORF

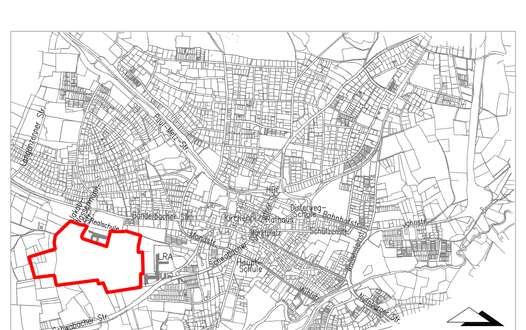
Thomas Zweigel
Erster Bürgermeister

Grundrissvorschlag Lärmschutzbebauung



Lärmschutzgebäude nördliche Bauzeile W1





STADT ZIRNDORF
BAUVERWALTUNG
Fürther Str. 8
90513 Zirndorf
Tel.: 0911/9600144
Fax: 0911/9600192

Bebauungsplan "PinderPark"-2. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan

ZEICHNUNGS-NR. /161 - 002

MASSTAB : 1 : 1000 / 1 : 50

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Ⓜ Christofori	2. Änderung	01.12.2006		
Ⓜ Christofori	div. Änderungen	25.09.2006		
Ⓜ Christofori	Baufeld W4	10.10.2006		
Ⓜ Christofori	Ferienplanung	01.12.2006		

Ingenieurbüro Christofori und Partner, 90574 Rednitz