

Die **STADT ZIRNDORF** beschließt aufgrund der §§ 12.9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 12.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. der Bauabstandsverordnung (BauABV) 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 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) den

Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ mit integrierter Grünordnungsplanung

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich
Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 559/4, 559/7, 559/9 und 559/10 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 562/2, 559/11 und 559/13 der Gemarkung Zirndorf.

§ 2 – Art und Maß der baulichen Nutzung
1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung der in Nr. 3 aufgeführten klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe, sowie des in Nr. 4 aufgeführten Schnellrestaurants.
3. Die Gesamtverkaufsfäche, inklusive Freiverkaufsfäche, von SO 1 und SO 2 wird auf insgesamt max. 5.900 m² begrenzt. Aus folgenden Sortimenten ist zu wählen:
SO 1: Lebensmittel – Verbrauchermarkt max. 2.500 m²
Matratzen – Fachmarkt max. 900 m²
Textilmarkt max. 300 m²
Drogerie max. 500 m²
Haushaltswaren max. 500 m²
Tierhaltung/Zoobedarf max. 400 m²
Biofachmarkt max. 500 m²
SO 2: Lebensmittel – Discounter max. 800 m²

4. Im SO 3 ist die Errichtung eines Schnellrestaurants (Fastfood) zulässig.
5. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 ergibt sich aus der jeweils festgesetzten überbauenen Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen.
6. Die Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten wird gem. § 18 BauNVO über die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt. Als Bezugsgröße für die Traufhöhen werden hierzu die im Planblatt eingetragenen Höhenpunkte festgelegt.
7. Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

§ 3 – Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine von § 2 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude, deren Länge 50 m überschreiten dürfen.

§ 4 – Überbaubare Grundstücksflächen
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimm. Vordächer, Einhausungen oder vergleichbare bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen bis zu max. 2 m überschreiten.
2. Im Bebauungsplan ist entsprechend RAS1 K 1 ein Sichtdreieck mit einer Seitenlänge von l = 110 Metern, sowie ein Sichtdreieck mit einer Seitenlänge l = 30 Metern, dargestellt. Diese Flächen sind von Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen bis zu einer Höhe von 80 cm freizuhalten.

§ 5 – Stellplätze
1. Die Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zum Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 08.02.1998) zu errichten, mindestens jedoch 310 Stellplätze.
2. Es werden Abstellvorrichtungen (Pöller o.ä.), entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

§ 6 – Gestaltung
Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl.

§ 7 – Dächer
Im Geltungsbereich sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit max. 5° Dachneigung zulässig. Im SO 2 sind zusätzlich Schmetterlingsdächer mit max. 10° Dachneigung zulässig.

§ 8 – Schallschutz
1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq,WA} sowie Zusatzkontingente L_{eq,WA} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq,WA} in dB(A)	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Sondergebiet SO 1-3	54	42
Bezugsrichtung	Zusatzkontingent L _{eq,WA} in dB(A)	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Westen	0	0
Süden	7	7
Nordosten	6	6

2. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
3. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
4. An der Nordwestseite des Geltungsbereichs ist zur Abschirmung des Rangierbereiches eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von h = 6,5 m über GOK zu errichten. Diese ist in Richtung Westen hochschallabsorbierend bzw. in Richtung Ladehof reflektierend auszuführen.
5. Weiterhin ist an der Nordseite entlang der gesamten Fahrtrasse zum Drive-In Bereich des Fastfood-Restaurants eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von h = 2,5 m über GOK zu errichten. Diese muss beidseitig hochschallabsorbierend ausgeführt werden.
6. Für die schalltechnischen Anforderungen bzgl. der Mindestschalldämmung und der hochschallablenkenden Ausführungen gelten die zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-L-SW '06' vom 28.02.2007.

§ 9 – Grünordnung
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, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von 12-16 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Die Dachflächen der Gebäude sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen grünerisch anzulegen.
2. Sicherung des Oberbodens: Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodentüchern 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.) anzulösen, um ihn vor Erosion zu schützen.
3. Begrüßungsmaßnahmen und Pflanzenartenliste: Für die Pflanz- und Begrüßungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste unter Punkt 10.6 zu verwenden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzangebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrüßungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen. Für zu pflanzende standortgerechte Bäume gilt eine Mindestqualität von 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Grünfläche an der Westgrenze des Bebauungsplanes ist mit einer 5- bis 7-reihigen Gehölzpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzenliste unter Punkt 6 zu verwenden. Der Pflanzabstand soll dabei 1 x 1 m betragen. Die Dachflächen der Gebäude sind zu 75 % zu begrünen. Die Begrünung ist bis zu einer Dachneigung von 10 % als Extensivbegrünung mit einer strukturstabilen Substratschicht von 8 bis 10 cm auszuführen. Die Umsetzung der Begrünung hat bis spätestens zur Inbetriebnahme des Gebäudes zu erfolgen. Dachflächen können zur Anwendung von Solarenergie genutzt werden.

4. Stellplatzflächen: Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugründen und mit Bäumen zu gliedern. Pro 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Bearbeiten zu sichern. Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen.
5. Leitungsverlegung: 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. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
6. Pflanzenliste: Aufstellung vorrangig zu verwendenden Baum- und Straucharten für Pflanzungen in Grünflächen

§ 10 – Eingriffsregelung
Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 a BauGB i.V.m § 8 BNatSchG für den Eingriff durch diesen Bebauungsplan wurde berechnet (vgl. Begründung und Umweltbericht). Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 7.866 m².
Die Ausgleichsflächen werden extern über Ausgleichsflächen der Stadt Zirndorf nachgewiesen. Diese städtegeprägten Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Ausgleichsflächenvertrages „Bandersbach“. Die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Anhang zum Umweltbericht beschrieben. Die Ausgleichsflächen sind bereits angelegt und werden offiziell von der Stadt Zirndorf mit Formblatt an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kürnach, gemeldet. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zirndorf und der Fa. Projekt Zirndorf GmbH & Co. KG, Tölzer Str. 5 92031 Grünwald gem. § 11 BauGB geregelt.

§ 11 – Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
Zirndorf, den 22.07.2008

§ 12 – Bestandteile des Bebauungsplans
Bestandteile des Bebauungsplans sind das Planblatt mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht.
Zirndorf, den 22.07.2008

§ 13 – Rechtskraft
Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Zirndorf, 22.07.2008

Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ mit integrierter Grünordnungsplanung

PLANVERFAHREN

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

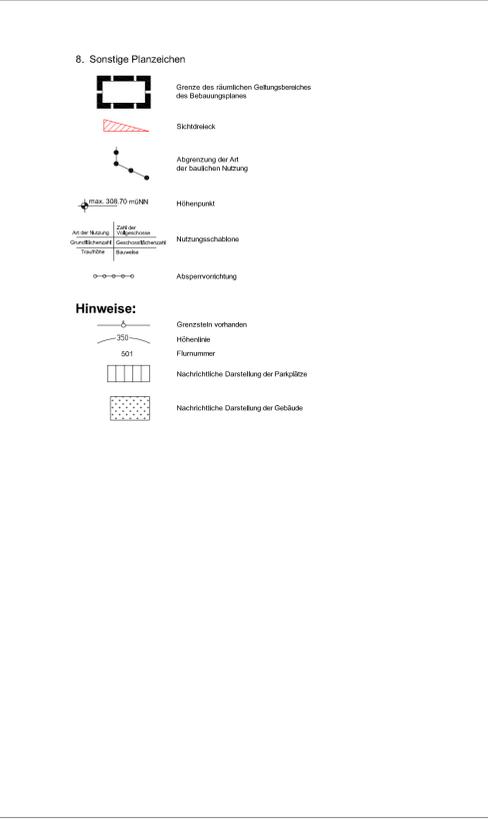
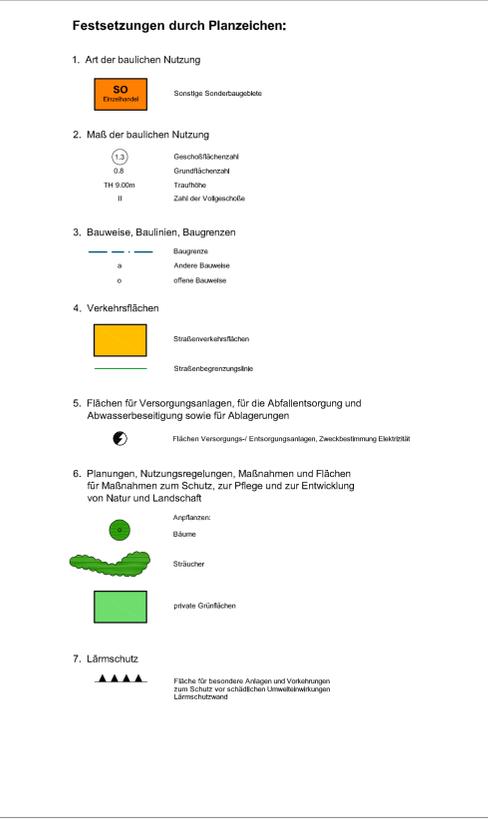
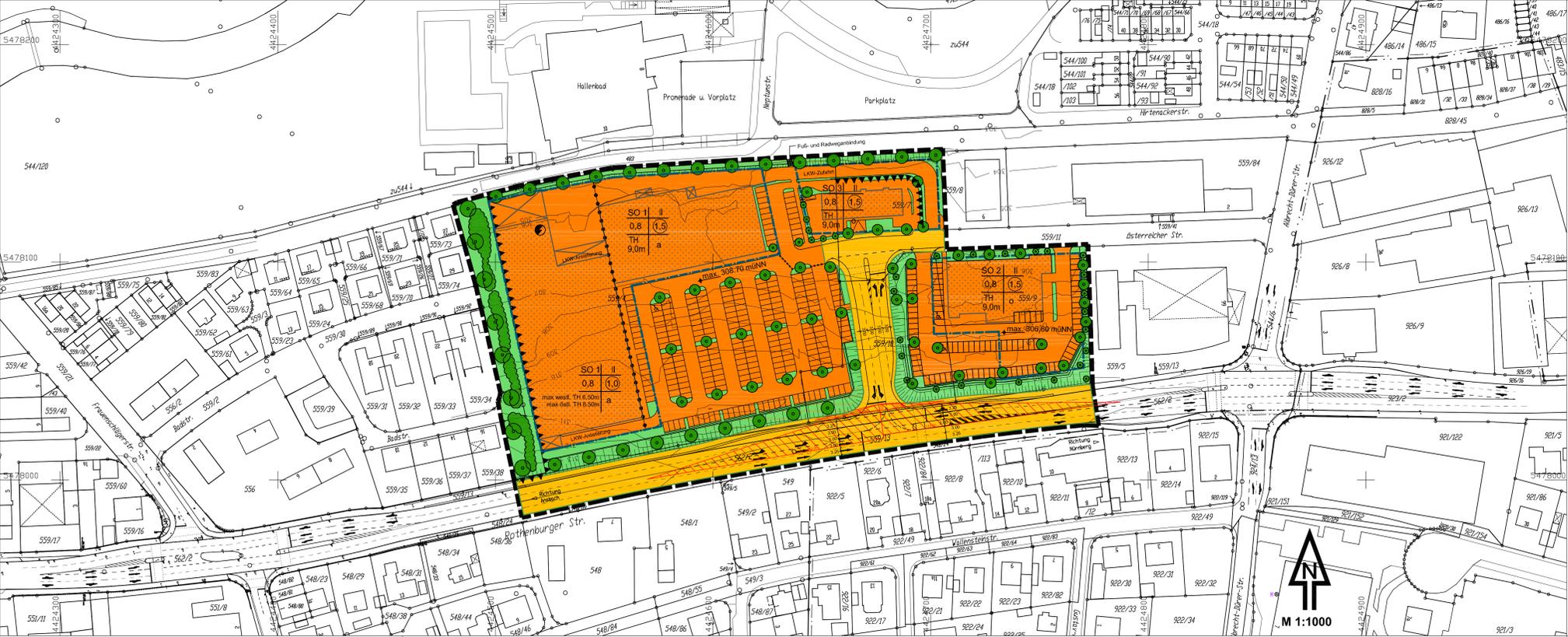
Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 22.07.2008
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.01.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Zirndorf, den 22.07.2008

STADT ZIRNDORF
Thomas Zwिंगel
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Rothenburger Straße" mit integrierter Grünordnung in Zirndorf

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth

Lageplan M 1:5000

Für den Grünordnungsplan:
Aufgestellt: 10.04.2007 / 16.07.2007 / 29.11.2007

Jürgen Wolborn
Landschaftsarchitekt BDLA
August-Singerstr. 59 - 90471 Nürnberg
Tel. 0911 / 8177 688-0 - Fax. 0911 / 8177 688-15
mail@wolborn-landschaftsarchitekten.com

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung - Planung - Baubetrieb
Stuttgarter Str. 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 - Fax. 09127 - 95 96 95
info@christofori.de

F:\ROSSTAL\ZIRNDORF\Fachmarktzentrum\Bebauungsplan\3_Auslegung\ab-071129P_Beg1011_060707.dwg