

**STADT ZIRNDORF**

**Bebauungsplanänderung „Gewerbepark Leichendorf“ – 6. Änderung  
Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden  
mit integriertem Grünordnungsplan  
PLANVERFAHREN**

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am 01.03.2007 gefasst. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 13.04.2007. Der Bebauungsplanänderungs - Entwurf und seine Anlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.04.2007 bis 23.05.2007 im Rathaus Zirndorf, Vorräum der Nichttechnischen Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zirndorf, den 02.11.2007



Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 10.08.2007. Der Bebauungsplanänderungs - Entwurf und seine Anlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2007 bis 24.09.2007 im Rathaus Zirndorf, Vorräum der Nichttechnischen Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zirndorf, den 02.11.2007



Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.10.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 01.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht und mit ihren Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 05.11.2007 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 02.11.2007



**4. Regenwasser-Bewirtschaftung**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Rigolen oder Versickerungsmulden zu sammeln. Überschüssiges Wasser ist in offenen Gräben in die natürliche Vorflut zu leiten. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ Merkblatt der ATV-DVWK-M 153 vom Februar 2000 zu erfolgen. Bei einer Versickerung in den Untergrund bzw. einer Einleitung in die Bibert sind entsprechende Berechnungen nach dem o.g. Merkblatt hinsichtlich der Qualität und Quantität zu führen

**5. Freiflächengestaltungsplan**

Als Nachweis für die planerische Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages einzureichen.

**§ 9 – 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 5.640 m².
- Die externen Ausgleichsflächen werden über Ausgleichsflächen der Stadt Zirndorf nachgewiesen und konkret auf Grundstück Fl.-Nr. 1039 der Gemarkung Fernabrünst umgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Anhang zum Umweltbericht detailliert beschrieben.
- Die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen orientiert sich nach dem städtebaulichen Vertrag vom 17.10.2007 zwischen der Stadt Zirndorf und der Fa. Geobra Brandstätter GmbH & Co. KG gem. § 11 BauGB.
- Die herzustellenden Grünordnungs- sowie Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 15. April des Jahres abzuschließen, das auf den zugeordneten Eingriff folgt
- Die Ausgleichsflächen werden nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Stadt Zirndorf mit Formblatt an das Bayerische Okoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, gemeldet.

**§ 10 – Versorgungsleitungen**

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

**§ 11 – Müllabholung**

Am Tage der Abholung sind 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. an den dafür im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen bereitzustellen.

**§ 12 – Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das Planblatt mit Planverfahren, Satzung, Begründung, Umweltbericht und Schallschutzgutachten.

**§ 13 – Rechtskraft**

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, 02.11.2007



**§ 7 – Anbauten / Nebenanlagen**

- Anbauten jeder Art müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
- Wellblech- und ähnlich behelfsmäßig wirkende Gebäude, insbesondere Imbissstände / Imbisswägen.

**§ 8 – Grünordnung**

**1. Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen**

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen mit entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Pro Baum ist ein Lebensraum von 12 – 16 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.

**2. Sicherung des Oberbodens**

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten 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, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

**3. Begrünungsmaßnahmen und Pflanzen-Artenliste**

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes die Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

Die Grünflächen an der Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplangebietes sind mit einer 3- bis 5-reihigen Gehölzpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand soll dabei 1 x 1 m betragen.

Die Pflanzung der Hecken erfolgt mit einer weitgehende selbstregulierenden, standortheimischen Strauch- und Baumpflanzung gemäß Pflanzenliste.

Auflistung vorrangig zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in Grünflächen, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung, als Wanderungslinie für Tierarten, als Bienennährgehölz und mit Funktionen im Vogelschutz (beeren- und fruchttragend).

**Bäume:**

Hei. 2xv. oB, 200-250 (in Hecken)  
autochtone Pflanzen

- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

**Solitärgehölze, mittel- und kleinkronige Bäume:**

Hei. 2xv. oB, 150-200 (in Hecken)  
autochtone Pflanzen

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus i.A. (Weißdorn)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)

**Sträucher (Wuchs über 2m Höhe):**

Str. 2xv. oB/mB 60-100 (in Hecken)  
autochtone Pflanzen

- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa i.A. (Wildrosen)
- Viburnum lantana (Schneeball)

**4. Leitungsverlegung**

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegung für unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen

beschließt aufgrund der §§ 1,2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878)

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 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497)

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

**Bebauungsplanänderung „Gewerbepark Leichendorf“ – 6. Änderung**

**Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

als **SATZUNG**

**§ 1 – Geltungsbereich**

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

**§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- Der Geltungsbereich wird, entsprechend der räumlichen Abgrenzung, im Plan als „Gewerbegebiet“ i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.
- Insbesondere ist auch die Errichtung eines Parkplatzes zulässig.
- Unzulässig sind Entertainmentcenter, Erotikshops sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

**§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- Es wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

**§ 4 – Bauweise**

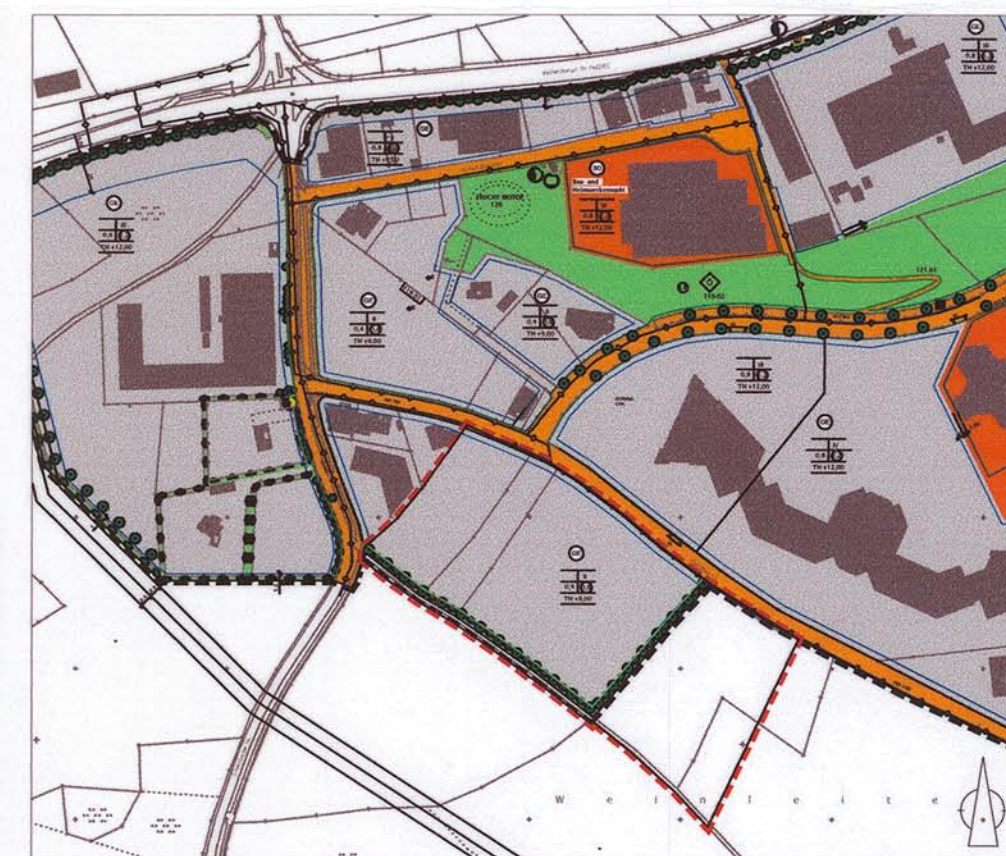
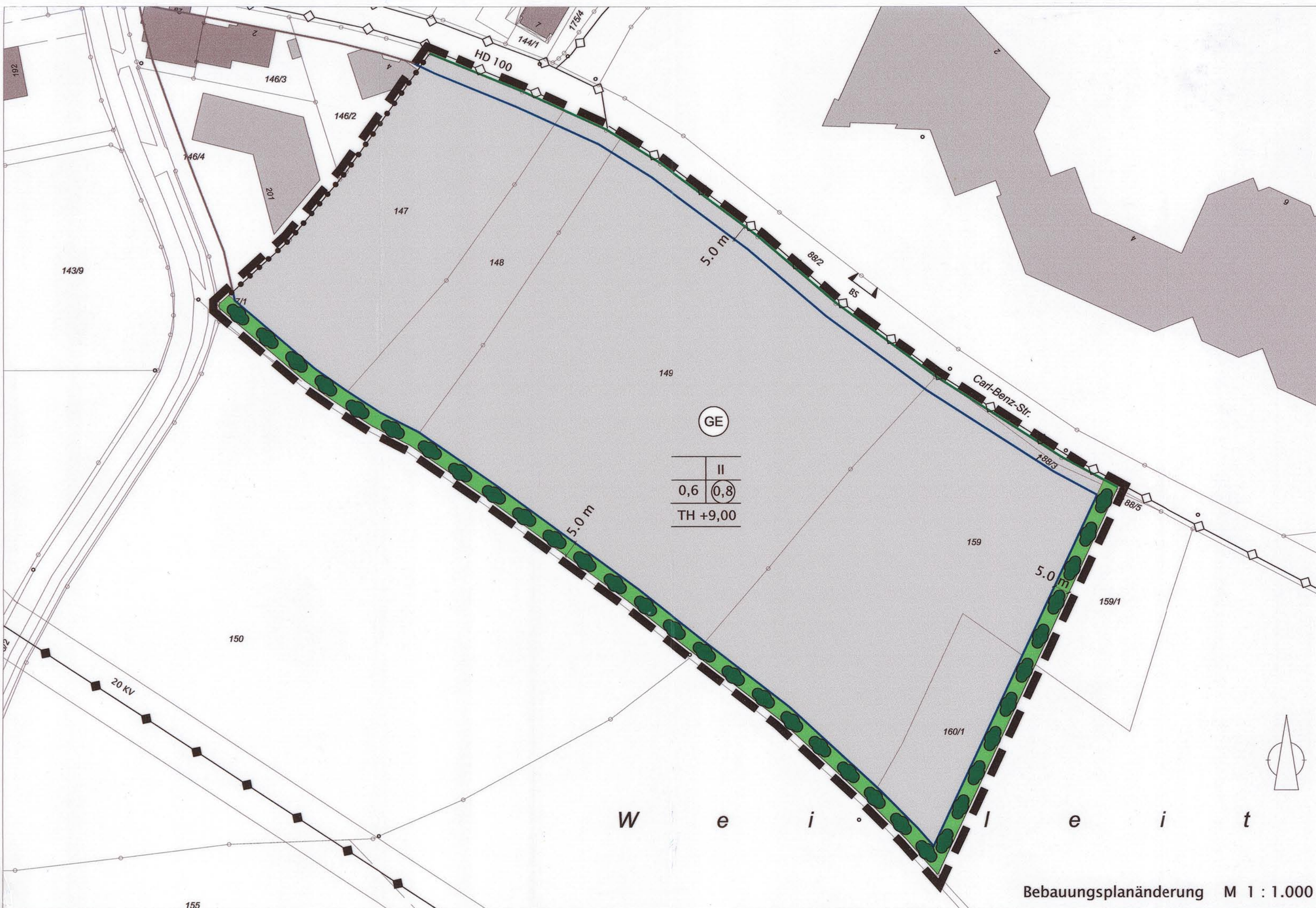
Im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO gilt die „offene“ Bauweise.

**§ 5 – Gestaltung**

- Die Dachneigung wird auf 0 – 30° festgesetzt. Gebäude mit Flachdach sind intensiv zu begrünen.
- Hinterlegung bzw. Verkleidungen mit Strohmatte, Folien oder ähnlichem Material ist nicht statthaft. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen.

**§ 6 – Stellplätze / Garagen / Carports**

- Die Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen.
- Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen und Carports sind unzulässig



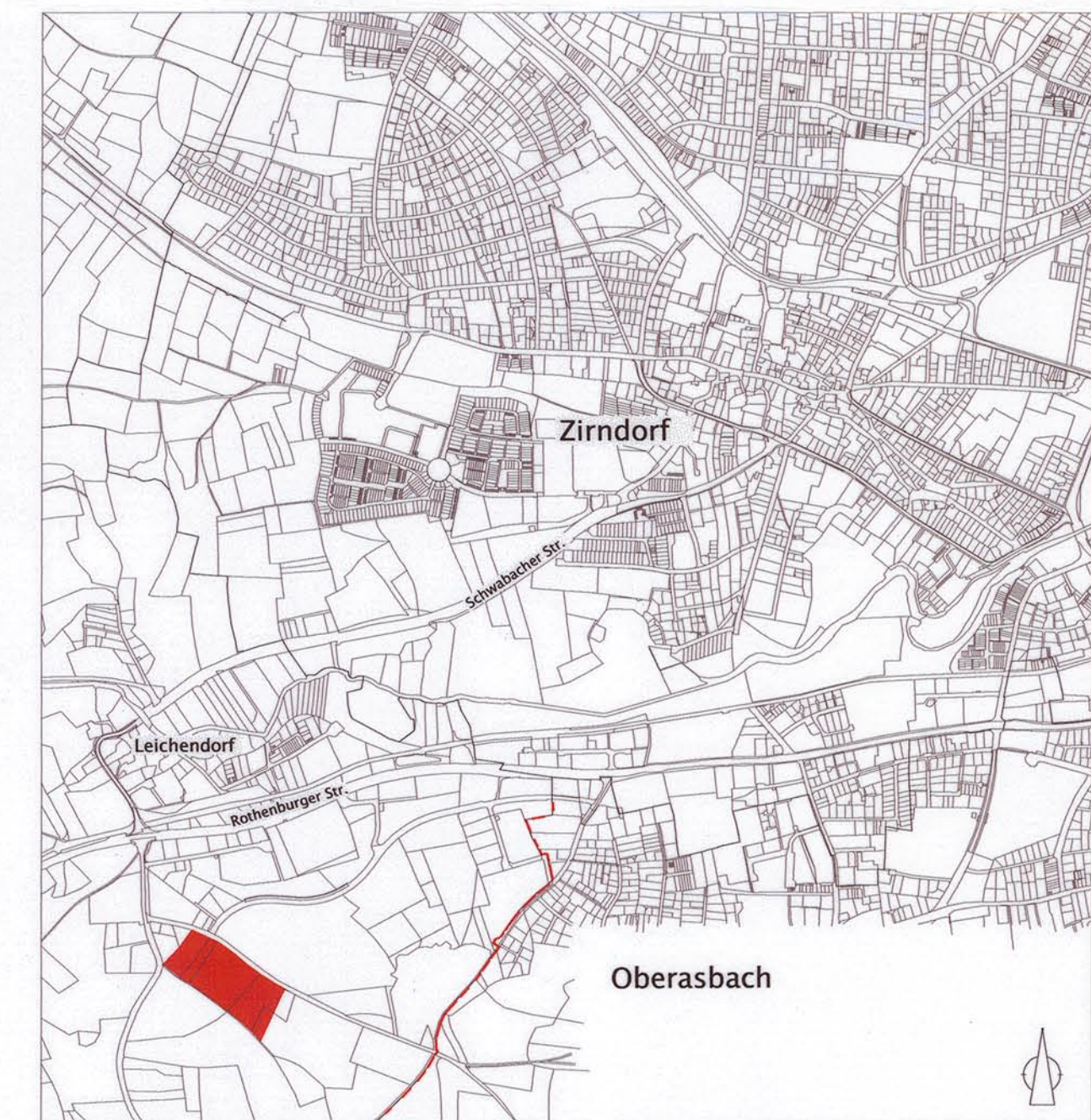
Ausschnitt alter B-Plan mit Änderungsbereich M 1 : 5.000

**A. Zeichenerklärung für Festsetzungen**

- GE Gewerbegebiet
- Grünfläche
- 0,8 Geschosßflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- zu pflanzende Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**B. Zeichenerklärung für Hinweise**

- Best. Bebauung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücks - Nr.
- Hauptversorgungsleitung-unterirdisch / Gas



Übersichtslageplan M 1 : 15.000

**STADT ZIRNDORF**  
STADTBAUAMT  
FÜRTHER STR.4  
90513 ZIRNDORF

TEL. : 0911/9600144  
FAX : 0911/9600192

**6. Änderung des Bebauungsplans  
"Gewerbepark Leichendorf"  
Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden**

MASSTAB:

ZEICHNUNGS-NR.:	152 002				
gezeichnet	geländert	Datum	geprüft	Abt.	
Zdarsky		17.10.07			

1 : 1000  
1 : 5000  
1 : 15000