

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 Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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)

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

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 folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nrn. 643, 644, 645, 645/1, 648/4, 648/6 und 648/8, jeweils Gemarkung Zirndorf, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 648, 655 und 671/2, Gemarkung Zirndorf.

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

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 8) im Sinne des § 4 BauNVO und eine Fläche zur Errichtung einer Parkgarage im Sinne des § 12 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO

2.3 Im Bereich der Baufenster WA 1 und WA 8 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

### **§ 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 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und Nr. 2 in der Gesamtberechnung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 (einschließlich vorgenannter Anlagen) überschritten werden.

Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 3 (bauliche Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden) darf die festgesetzte GRZ in der Gesamtberechnung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 (einschließlich vorgenannter Anlagen) überschritten werden.

*Hinweis: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte zulässige GRZ ermittelt sich gem. den Maßgaben des § 19 Abs. 1 – 3 BauNVO. Die vorstehend beschriebenen zulässigen Überschreitungen ermitteln sich in der Gesamtdimension der maßgeblichen baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zzgl. zulässiger baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.*

- 3.3 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei], III [drei], III + PH (drei + Penthaus) oder IV [vier] Vollgeschossen bestimmt.

In dem im zeichnerischen Teil mit IV festgesetzten Bereich sind über dem letzten zulässigen Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

- 3.4 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden über max. 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 festgesetzten Bezugspunkt über Normalnull (NN) zulässig.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Brandwandüberstände etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 2,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

*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 senkrechten Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als höchster Punkt des Gebäudes. Bei versetzten Pultdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt der senkrechten Wand zwischen den Dachflächen mit der Oberkante der Dachhaut der oberen Dachfläche zu ermitteln. 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.*

#### § 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 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 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Carports, Garagen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster sowie der weiterhin festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Tiefgaragen sind nur in den gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

- 4.3 Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

- 4.4 Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,75 m zulässig.

Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Höhenlagen der Straße mit mehr als 1,75 m über dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze 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 Nachbartschutzes zu beachten.

Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,80 m sind abzutreten. Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,80 m der Einzelemente nicht überschreiten. Die Breite der Abtreppung darf 0,50 m nicht unterschreiten.

In begründeten Ausnahmefällen sind ausnahmsweise Abweichungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer zulässigen Auffüllung oder Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. 2,00 m über bzw. unter dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind hierbei besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

*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.*

#### 4.5 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## § 5 – Garagen und Stellplätze

### 5.1 Stellplätze für motorisierten Individualverkehr:

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

Für den Bereich der Baufenster WA 1 und WA 8 sind je Wohneinheit 1,3 Stellplätze im Planungsgebiet baulich nachzuweisen.

Im Bereich der Baufenster WA 2 bis WA 7 ist die erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf, zurzeit Fassung vom 06.06.2017, zu ermitteln und nachzuweisen.

Für den Bereich der Baufenster WA 2 bis WA 5 sind insgesamt zusätzlich zum ermittelten Stellplatzbedarf mind. 7 Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

*Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.*

### 5.2 Fahrradstellplätze:

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	Nachweis von mindestens 1 Fahrradstellplatz
Wohnung > 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	Nachweis von mindestens 2 Fahrradstellplätzen

*Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.*

## § 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 6.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit Flachdach, Pultdach und versetztem Pultdach zulässig. Die Neigung von Pultdächern wird auf max. 10° Dachneigung begrenzt.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

- 6.2 Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche einzubringen oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° in aufgeständerter Form errichtet werden.

Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,75 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Die Anlagen sind um das die max. zulässige Gebäudehöhe überschreitende Maß von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen.

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

- 6.3 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Müllboxen, Fahrradabstellanlagen u. ä.)*  
Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO wie Müllboxen und Müllunterstände, Fahrradabstellanlagen und ähnliches dürfen eine Größe von 60 m<sup>2</sup> je baulicher Anlage nicht überschreiten. Nebenanlagen in Form von Gartenbox, Gartenhaus, Terrassenschrank in den späteren individuellen Grundstücksparzellen oder Sondereigentumsflächen, u.ä., dürfen eine Einzelgröße von max. 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 6.4 Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen mit einer max. Breite von 0,30 m entlang von Gebäuden.

## § 7 Grünordnung

- 7.1 Öffentliche Grünflächen

### 7.1.1 Pflanzgebote für Bäume

Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen. Die Mindestgröße für die Baumscheiben beträgt 12 m<sup>2</sup> pro Baum. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgröße sind ersatzweise unterirdische Baumpflanzkörbe mit einer Mindestabmessung von 4x4 m einzubauen.

Vorrangig zu verwendende Baumarten und –größen:

#### a) Wuchsklasse I:

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Celtis julianae	Asiat. Zürgelbaume	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Robina peseuodaccia		
Umbraculifera	Kugel-Robinie	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Tila tomentosa	Silber-Linde	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Quercus rubra	Amerik. Roteiche	H. 3xv. mDb. StU 18/20

b) Wuchsklasse II:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Aesculus carnea „Briotii“	Rotbl. Kastanie	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Alnus x spaethii	Purpurerle	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Corylus colurna	Baumhasel	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Malus trilobata	Dreilappiger Zierapfel	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Sorbus intermedia	Mehlbeere	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Sorbus „Dodong“	Korean. Eberesche	H. 3xv. mDb. StU 18/20
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkr. Stadtulme	H. 3xv. mDb. StU 18/20

Straßenbäume, die durch die Dachentwässerung erreichbar sind, sind mit dem sog. „Stockholmer Modell“ mit Niederschlagswasser zu versorgen. Für Starkregenereignisse oder langanhaltende Niederschläge ist ein Notüberlauf in die Regenwasserkanäle bzw. in zu schaffende Rückhalte-räume im Bereich öffentlicher Grünflächen vorzusehen.

7.1.2 *Straßenbegleitgrün*

Die mit Planzeichen festgesetzten Grünflächenzüge sind als offene, überschaubare Freiflächen zu gestalten. Für raumbildende Strauchpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artentsprechend nachzupflanzen.

Auf Teilflächen, die aufgrund verkehrstechnischer Anforderungen von einer Bepflanzung freizuhalten sind (Bankett, Sichtfelder u.a.) sind niedrige Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zu pflanzen oder eine extensive Rasenmischung anzusäen. Die Grünflächen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzgröße Kleingehölze: mind. C. 30/40, 2xv. 30/40

Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,5 bis 1,5 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:

Euonymus fortunei vegetus	Kriechspindel
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwergrainweide
Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“	Zwergheckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i.S.	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenbeere
Spiraea bumalda i.S.	Sommerspiere
Spiraea japonica i.S.	Japan. Sommerspiere
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“	Schneebeere

7.1.3 *Pflanzennegativliste*

Zur Gewährleistung eines harmonischen und landschaftstypischen Straßen- und Ortsbilds sind Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen wie z. B. Thuja unzulässig.

7.1.4 *Fassadenbegrünung*

Geschlossene Fassadenflächen des Parkhauses über 25 m<sup>2</sup> sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.1.5 *Zeitliche Fristbindung*

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Erschließungs- und Entsorgungsmaßnahmen beendet sind.

7.1.6 *Kinderspielflächen*

a) Für die Altersgruppe 1 (2- bis 6-jährige Kinder) sind wohnungsnah zwei Kinderspielflächen mit einer Mindestgröße von 60 m<sup>2</sup> herzustellen und mit Spielsandflächen, mind. 2 Spielfunktionen sowie Sitzgelegenheiten für die Bezugspersonen auszustatten. Die Kinderspielplätze der 1. Altersgruppe sind einzufrieden.

b) Für die Altersgruppe 2 und 3 (6- bis 16-jährige Kinder und Jugendliche) ist der bestehende Kinderspielplatz auf dem Grundstück mit der Flurnummer 648 zu sanieren und zu erweitern. Es sind mind. 5 Spielfunktionen sowie Sitzgelegenheiten für Kinder und Bezugspersonen herzustellen. Der bestehende Gehölzbestand ist einzubeziehen. Auf eine Einfriedung kann verzichtet werden.

7.1.7 Pkw-Stellplätze und die Feuerwehrebewegungsflächen, die sich außerhalb der Fahrbahnen der Erschließungsstraßen befinden, sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

#### 7.2 *Private Grünflächen*

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von vorrangig standortheimischen oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

#### 7.2.1 *Sondernutzung privater Gartenanteile*

Die erdgeschossigen Wohnungen erhalten ein Sondernutzungsrecht für private Gartenanteile. An Belagsbefestigungen sind maximal 20 m<sup>2</sup> große Terrassen sowie die max. 6 m<sup>2</sup> großen Bodenflächen von Gartengerätehäusern zulässig. Weitere Befestigungen sind nicht zulässig. Die Gartenanteile dürfen mit einem Stabgitterzaun, mit einer max. Bauhöhe von 100 cm eingefriedet werden. Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig. Der Standort der Bäume auf den jeweiligen Grundstücken ist frei wählbar.

In Gartenanteilen, die eine Parzellentiefe von >8 m haben, ist ein hochstämmiger Baum der Wuchsklasse III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

Im Planteil dargestellte Baumstandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen.

Baumgröße: mind. H. 3xv. mB. StU 16/18

#### Baumartenauswahlliste in Wuchsklasse III:

Acer platanoides „Globosum“	Kugelhorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Pauls´Scarlet“	Rotdorn
Malus hybr. In Sorten	Zierapfel
Prunus „Accolade“	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Kugelakazie
sowie hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten	

7.2.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht mit Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich der Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen. Die Unterpflanzung der Bäume im Bereich der Aufschüttungen / Hochbeete hat bevorzugt mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (gemäß Pflanzenliste C), Stauden oder Bodendeckern zu erfolgen. Eine Mindestaufbauhöhe von 60 cm über der Decke der Tiefgarage darf nicht unterschritten werden.

*Hinweis: Als Überbauung gelten auch Straßen, Wege- und Platzflächenflächen, Kinderspielplätze sowie Terrassen u. ä.*

### 7.2.3 Zeitliche Fristbindung

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr des Wohnungsbezugs folgt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Bei Ausfall einer Bepflanzung besteht ein Nachpflanzgebot. Der Standort für die Baumpflanzungen ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potentiell brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn inkl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab Oktober bis spätestens Februar, erfolgen.
- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten festgesetzt. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen 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, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

## § 8 Immissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen des Büros Wolfgang Sorge – Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, GmbH & Co. KG, Bericht Nr. 14627.6 vom 03.11.2021 zugrunde.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone mit dem Kürzel „LS“ gekennzeichneten Bereiche des Planungsgebiets sind Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Verkehrsräusche) vorzusehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden in Abhängigkeit von der Lage in die Maßnahmen „LS 1“ und „LS 2“ differenziert.

### 8.1 Lärmschutzmaßnahmen LS 1

In den mit LS 1 gekennzeichneten Bereichen sind lärmorientierter Grundrissgestaltung erforderlich. Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH Berlin) sind an der Südfassade zu orientieren.

Die Lärmschutzmaßnahmen „LS 1“ ist auf der West-, Nord- und Ostseite baulicher Anlagen des nördlichen Baufensters im Bereich WA 1 sowie auf der Ostseite baulicher Anlagen im südlichen Baufensters des Bereiches WA 1 auszuführen.

### 8.2 Lärmschutzmaßnahmen LS 2

In den mit LS 2 gekennzeichneten Bereichen sind an Fassaden für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 für die betreffenden Bauteile sind einzuhalten.

Die Lärmschutzmaßnahmen „LS 2“ ist auf der West- und Nordseite baulicher Anlagen des südlichen Baufensters in Bereich WA 1 sowie auf der Nordseite baulicher Anlagen im westlichen Teil des Baufenster WA 8 auszuführen.

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt und ausgeführt werden.

- 8.3 Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen.
- 8.4 Für betreffende Schlafräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.
- 8.5 Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und/oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Balkonverglasung sicherzustellen, dass in den Außenbereichen der Dauerschallpegel tags von maximal 62 dB(A) eingehalten wird.
- 8.6 Im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen bzw. der Tiefgaragenrampen ist an den Wänden und der Decke eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von  $\alpha \geq 0,8$  zur Reduzierung der Schallreflexionen vorzusehen.
- 8.7 Abweichungen von dem im Bericht 14627.6 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.

*Hinweis: Grundlage zur Bemessung der schalltechnischen Anforderungen und der baulichen Maßnahmen zu Schutz gegen Verkehrslärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie ggf. zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) sind die im Bericht 14627.5a der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 19.08.2021 in der Anlage 7 dargestellten Beurteilungspegel für den Tag und Nachtzeitraum. Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum gelten ausschließlich für Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Kinder- und Schlafzimmer). Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Nachtzeitraum zu bemessen.*

## § 9 – 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.

*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.*

## § 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.

Im Bereich von Tiefpunkten im öffentlichen Straßenraum sind bezogen auf den jeweiligen Einzugsbereich des Tiefpunktes Maßnahmen zur Rückhaltung eines mindestens 30 jährlichen Regenereignisses vorzusehen. Gegenüber tieferliegenden Nachbargrundstücken im städtebaulichen Umfeld ist durch Schutzmaßnahmen (Dammausbildung, Sockel, Wasserführung) das Eindringen von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet auszuschließen.



Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen zur schadlosen Rückhaltung eines mindestens 30 jährlichen Regenereignis bezogen auf das betreffende Grundstück herzustellen.

*Hinweis: zur Ermittlung des Rückhaltevolumens ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 – 100, Fassung 2016-12, (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH Berlin) zu führen.*

### **§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Bachwiesen“ in der Fassung vom 26.04.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Schallimmissionstechnische Untersuchungen, Bericht Nr. 14627.6 vom 03.11.2021 erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, vom 14.09.2021
- Geotechnischer Vorbericht, Bericht Nr. G060718B, vom 02.11.2018, erstellt durch Schulze und Lang, Spardorf
- Sickertest, ergänzende Unterlage zum Bericht Nr. G060718B, vom 13.09.2019, erstellt durch Schulze und Lang, Spardorf
- Visualisierung Planungsmaßnahme, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, Bericht vom 14.09.2021
- Mobilitätskonzept, erstellt durch WBG Zirndorf, vom 14.09.2021

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

### **§ 12 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bachwiesen“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 26.04.2022 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 17.11.2020,  
zuletzt geändert am 14.09.2021, 27.01.2022,  
26.04.2022

Zirndorf den .....

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

-----  
**Stadt Zirndorf**  
**Thomas Zwingel**  
**Erster Bürgermeister**