

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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

den

### **Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **1. Änderung**

als

## **SATZUNG**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

#### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans: 559/4, 559/7 und 559/9, jeweils Gemarkung Zirndorf.

#### **§ 2 – geänderte textliche städtebauliche Festsetzungen**

Die städtebaulichen Festsetzungen „Art und Maß der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans im zuvor benannten Geltungsbereich wie nachfolgend festgesetzt geändert:

##### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Gesamtverkaufsfläche, inklusive Freiverkaufsfläche, von SO 1 und SO 2 wird auf insgesamt max. 6.400 m<sup>2</sup> begrenzt. Aus folgenden Sortimenten ist zu wählen:

SO 1:	Lebensmittel - Verbrauchermarkt	max.	2.500 m <sup>2</sup>
	Matratzen – Fachmarkt	max.	900 m <sup>2</sup>
	Textilmarkt	max.	300 m <sup>2</sup>
	Drogerie	max.	500 m <sup>2</sup>
	Haushaltswaren	max.	500 m <sup>2</sup>
	Tiernahrung/Zoobedarf	max.	400 m <sup>2</sup>
	Biofachmarkt	max.	500 m <sup>2</sup>
SO 2	Lebensmittel – Discounter	max.	1.200 m <sup>2</sup>

Diesbezügliche frühere planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Ur-Bebauungsplan „Fachmarktzentrum „Rothenburger Straße“ treten hiermit außer Kraft.

2.4 Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Fachmarktzentrum „Rothenburger Straße“ fort.

### § 3 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum „Rothenburger Straße“ in der Fassung vom 18.07.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

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

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Zirndorf ([www.zirndorf.de](http://www.zirndorf.de)) eingesehen oder unter Tel. 0911 – 96 00 - 0 erfragt werden.

### § 4 – Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Fachmarktzentrum „Rothenburger Straße“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 18.07.2023 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen widersprechen, treten hiermit außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.03.2023  
zuletzt geändert: 18.07.2023

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



Zirndorf, den 25.07.2023

Stadt Zirndorf  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



**Fortbestehende textliche Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“:**

**§ 1 – Geltungsbereich, Allgemeines**

GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ vom. 18.07.2023

**§ 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. GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ vom. 18.07.2023
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 überbaubaren Grundstücksfläche 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 zulässigen Traufhöhen bestimmt. Als Bezugsgröße für die Traufhöhen werden hierzu die im Planblatt eingetragenen Höhenpunkte festgelegt.
7. Einzelne Bau- und 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 Bebauungsplans gilt eine von § 22 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 bestimmt. Vordächer, Einhausungen oder vergleichbare bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen bis zu max. 2 m überschreiten.
2. Im Bebauungsplan ist entsprechend RAST K 1 ein Sichtdreieck mit einer Seitenlänge von  $l = 110$  Metern, sowie ein Sichtdreieck mit einer Seitenlänge  $l = 30$  Metern, dargestellt.  
  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude, deren Länge 50 m überschreiten dürfen. 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 zur Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) zu errichten, mindestens jedoch 310 Stellplätze.
2. Es werden Absperrvorrichtungen (Poller 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 LEK sowie Zusatzkontingente LEK, zus nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent	
	L <sub>EK</sub> in dB(A)	
	Tags 6.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Sondergebiet SO 1 – 3	54	42

Bezugsrichtung	Zusatzkontingent	
	L <sub>EK,zus</sub> in dB(A)	
	Tags 6.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Westen	0	42
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 Geltungsbereiches 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 Fahrstrecke zum Drive-In Bereich des Fast-food-Restaurants eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von h = 2,5 m GO zu errichten. Diese muss beidseitig hochschallabsorbierend ausgeführt werden.
6. Für die schalltechnischen Anforderungen bzgl. der Mindestschalldämmung und der hochschallabsorbierenden Ausführung gelten die „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-LSW 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, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Arten nachzupflanzen.
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 Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen
3. Begrünungsmaßnahmen und Pflanzenartenliste:  
 Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes die Baum- und Straucharten gem. Pflanzliste unter Punkt 6 zu verwenden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

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

Die Grünflächen an der Westgrenze des Bebauungsplans ist mit einer 5- bis 7-reihigen Gehölzpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 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 der Solarenergie genutzt werden.

4. Stellplatzflächen:  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern. Pro 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken 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 gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
6. Pflanzenliste:  
Auflistung vorrangig zu verwendender Baum- und Straucharten für Pflanzungen in Grünflächen

Bäume:

*H. 3xv, mBm 18-20 cm (als Straßenbaum)*

*Hei. 2xv, oB, 200 – 250 (in Hecken)*

*autochtone Pflanzen*

*Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn)*

*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 campestres (Feld-Ahorn)*

*Carpinus betulus (Hainbuche)*

*Corylus avellana (Hasel)*

*Crataegus i.A. (Weißdorn)*

*Prunus avium (Vogel-Kirsche)*

Sträucher (Wuchs über 2 m Höhe):

*Str. 2xv, oB, 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)*

Bodendecker:

*Salix purpurea „Nana“*

*Geranium endressii*

*Spirea japonica „Little Princess“*

*Geranium „Spessart“*

*Symphoricarpos „Hancock“*

*Lysimachia punctata*

*Ribes alpinum*

*Lamium album*

*Ribes uva-crispa*

*Potentilla fruticosa* Sorten

**§ 10 – Eingriffsregelung**

1. Der naturschutzrechtliche Ausgleich gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG für den Eingriff durch diesen Bebauungsplan wurde berechnet (Vgl. Begründung und Umweltbericht). Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.866 m<sup>2</sup>.
2. Die Ausgleichsfläche werden extern über Ausgleichsflächen der Stadt Zirndorf nachgewiesen. Diese stadt eigenen Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Ausgleichsflächenverbundes am „Banderbach“. Die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Anhang des Umweltbericht beschrieben. Die Ausgleichsflächen sind bereits angelegt und werden offiziell von der Stadt Zirndorf mit Formblatt an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, gemeldet.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag und der Fa. Projekt Zirndorf GmbH & Co. KG, Tölzer Straße 5, 92031 Grünwald gem. § 11 BauGB geregelt.

**§ 11 – Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

**§ 12 – Bestandteile des Bebauungsplans**

GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ vom. 18.07.2023

**§ 13 – Rechtskraft**

GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ vom. 18.07.2023

*Hinweis: der Ur-Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Rothenburger Straße“ trat mit Datum 25.07.2008 in Kraft.*