

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) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli .2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch den § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 617/1 und 619/1, jeweils Gemarkung Zirndorf sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 619, der Gemarkung Zirndorf und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 238, Gemarkung Leichendorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Einzelhandelsnutzungen (auch Systemgastronomie)
- Speditionsbetriebe als eigenständige Unternehmen
- Betriebe mit lärmintensiven Produktionen im Freien während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr)
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und -Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für die überplanten Flächen werden, folgende maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt:

max. zulässige Gebäudehöhe: 15,00 m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN)

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Brandwandüberstände, Lichtbänder, haustechnische Anlagen, PV - Anlagen o.ä.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. **Die Einzelgröße, der die zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Bau- oder Gebäudeteile wird auf eine Grundfläche von max. 20 m² je Anlagenteil beschränkt.** Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Weitergehende Überschreitungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese aus produktionstechnischen Gründen erforderlich und begründet sind.

*Hinweis: Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für Normalhöhen Null ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. **Werden weitergehende Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen und allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten erforderlich, ist die Notwendigkeit zu begründen. Die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gem. Art. 58 BayBO ist dann ausgeschlossen.***

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

4.2 **Aufgrund der zulässigen Nutzungen wird im Planungsgebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt. Bauliche Anlage sind in der max. Ausdehnung des festgesetzten Baufensters zulässig.**

4.3 Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO, die in § 14 Abs. 2 BauNVO benannten Ausnahmen, Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baufenster, aber nicht innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone der Kreisstraße FÜ 19 errichtet werden.

4.4 Bauverbotszone der Kreisstraße FÜ 19
Die Bauverbotszone BVZ (15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand) entlang Kreisstraße FÜ19 ist gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Feuerwehrumfahrten, freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße FÜ 19 einhalten. Unmittelbare Grundstückszufahrten zur Kreisstraße sind unzulässig. **Weitergehende bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone können im Einzelfall zugelassen werden, soweit hierfür eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße FÜ 19 vorliegt. Ein Mindestabstand von 10,00 m zur Kreisstraße darf dabei nicht unterschritten werden.**

Hinweis: Bei der Inanspruchnahme der Zulassung im Einzelfall ist die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gem. Art. 58 BayBO ausgeschlossen.

4.5 Veränderungen des natürlichen Geländes
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. 2,0 m über/unter dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB von vorstehenden Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagesprochen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Hinweis: Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. 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. Die vorstehenden Festsetzungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Der Nachweis der Geländemodellierung hat gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bay. Bauordnung im Rahmen der Bauantragsunterlagen zur erfolgen.

§ 5 – Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 6 – Grünordnung

6.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerfläche, oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind vorrangig als magere Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortangepassten bzw. standorteinheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Die als Flächen mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen am Westrand des Plangebietes sind als Extensivwiesen im Sinne einer Übergangszone zu den westlich angrenzenden Waldflächen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Flächen muss mindestens 20 % betragen.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen < 50 m² sowie versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Böschungen sind als dauerhaft versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind als Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft im Süden sind nicht zulässig

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i.S. der Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Pflanzliste, zu verwenden. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Pflanzungen sind mindestens in den nachstehenden Mindestpflanzqualitäten durchzuführen:

- **Bäume:**

Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16-18

Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m

- **Sträucher:** Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,

anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm

- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C. , H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Höhengestaltung der Grundstücksparzelle und den vorgesehenen versiegelten Flächen beizufügen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!

6.2 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäume und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß **R SBB** an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäumen, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahme regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:
*Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß **R SBB** und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
- Baumpflegemaßnahmen:
Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

6.3 Gestaltung von Regenrückhaltebecken

Offene Regenrückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdguts ist zulässig. Mulchen ist nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen.

6.4 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden 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 (Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Beginn der Erschließungsmaßnahmen incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Ausnahmsweise kann ein vorzeitiger Baubeginn erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betref-

- fenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.
- Die Rodung von Bäumen, Sträuchern oder Heckenstrukturen wird auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt. Verlorengelassene Gehölzbestände werden vollumfänglich ausgeglichen.
 - Um Schädigungen an den im Westen angrenzenden Gehölzbestand (alte Eichen) zu vermeiden und potenzielle Brut- und Quartierstandorte sowie Leit- und Verbindungsstrukturen für Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen, ist ein Schutzabstand (Kronentraufbereich) zwingend einzuhalten.
 - Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.
 - Erforderliche Außenbeleuchtungen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 24.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
 - Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig.
 - Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene 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 oder Außenjalousie zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

6.6 *Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **53.386,0 Wertpunkte**.

Der erforderliche Ausgleich ist insgesamt wie folgt zu leisten:

Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 238, Gemarkung Leichendorf und 617/1 Gemarkung Zirndorf

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Ackerland (A11)

Entwicklungsziel Mesophile Hecke:

Entwicklung mesophiler Hecken (BNT B112) im Süden der geplanten Gewerbeflächen, die Fläche darf eine Größe von 567 m² in der Addition beider Teilgrundstücksflächen nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Entwicklungsfläche für Gehölzpflanzungen ist eine verpflichtende Bepflanzung mit einer mindestens 3 – reihigen Hecke, durchsetzt mit Bäumen, vorzunehmen.

Diese Hecken sind als lückige ca. 5,0 m breite, durchgängige, mind. dreireihiger Gehölzstreifen, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Je 10 m ist mindestens ein 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist standortheimisches bzw. standortgerechtes Pflanzmaterial der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Randbereiche der Flächen sind als Heckensaumfläche mit einer geeigneten Regiosaatgutmischung „Saum“ der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ anzulegen.

Entwicklungsziel mäßig extensives Grünland:

Entwicklung mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) als Wertpunktausgleich für den flächenbezogenen Eingriff. Der Flächenanteil darf eine Größe von **8.261 m²** in der Addition beider Teilgrundstücksflächen nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Nach der letzten Mahd bzw. Ernte im Sommer ist die Fläche umzubrechen und zu Eggen. Anschließend hat eine Ansaat mit Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens **30%** Kräuteranteil zu verwenden.

In den ersten fünf Jahren nach Ansaat sind Schröpfschnitte vorzunehmen, damit soll die Ausmauerung der Flächen beschleunigt werden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juli eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert. Das Mähgut ist zu entfernen.

Alternativ ist auch eine extensive Beweidung (**ohne Zufütterung der Weidetiere**) der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

§ 8 – Dach und Fassadengestaltung

8.1 Dachgestaltung:

Die Errichtung von Gebäuden ist mit Flachdächern sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden.

- 8.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. **1,0 m** über der Dachhaut begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Die max. zulässige Höhe von aufgeständerten Modulen von 1,00 m wird lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. § 44a BayBO besteht für gewerblich genutzten Gebäude die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf Dächern. An Fassaden können zusätzlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie angebracht werden.

8.3 Fassadengestaltung

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden

oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

§ 9 – Stellplätze

- 9.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf den Baugrundstücken nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29.11.2023 (GVBl. S. 639)) zu erfolgen.
- 9.2 PKW-Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht des Fahrzeuges sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen. Stellplätze für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht des Fahrzeuges größer 3,5 to können versickerungsoffen ausgeführt werden, soweit andere wichtige Gründe (z.B. der Gewässerschutz) dem nicht widersprechen.

Hinweis: bzgl. der versickerungsoffenen Ausführung von Stellplätzen bzw. dem Anschluss versiegelter Stellplätze an die Niederschlagswasserentwässerung ist im Vorfeld die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

§ 10 – Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Gelände einschließlich Übersteigschutz zulässig. Sockel sind grundsätzlich unzulässig, können aber im Zuge des Überflutungsnachweises ausnahmsweise zugelassen werden. Zwischen Oberkante des modellierten Geländes und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von mind. 15 cm im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.

§ 11 – Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung **zulässig**.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut der Gebäude sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten **dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über dem neu hergestellten Gelände nicht überschreiten**.

Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Von Werbeanlagen, **Gebäude- und Wegebeleuchtungen** sowie Hinweisschildern dürfen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke ausgehen.

*Hinweis: für Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung nachzuweisen, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen oder Störungen für das Umfeld ausgehen. **Werbeanlagen im Nahbereich der Kreisstraße bedürfen einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers***

§ 12 – Entwässerung, Ver- und Entsorgungsleitungen

- 12.1 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Für gewerbliche Abwasser, die nicht der Oberflächenwasserentwässerung zugeführt werden dürfen, ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. **Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur in nachweislich verunreinigungs-freien und sickerfähigen Horizonten zulässig.**

Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in ein privates Retentionsvolumen einzuleiten. Private Retentionsvolumen sind nach gesondert zu ermittelnder Vorgabe der Stadt Zirndorf gedrosselt an den geplanten öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers der gewerblichen Nutzflächen in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit gem. DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 (zu beziehen über Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef) durchzuführen.

Ergibt sich aus den Ermittlungen eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Oberflächenwasser der gewerblichen Nutzfläche, welche die Einstufung in gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) oder mäßig belastetes Niederschlagswasser (Kategorie II) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102 überschreitet, ist eine geeignete Behandlungsanlage auf der privaten Grundstücksfläche vor der Einleitung in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal in Abstimmung mit der Stadt Zirndorf zu realisieren.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Zirndorf ist zu beachten.

Hinweis: Soweit eine Ableitung in Richtung des bestehenden Niederschlagswasserkanals realisiert werden muss, können aufgrund möglicher Einleitbeschränkungen durch die Stadt Zirndorf zusätzliche Rückhaltevolumen erforderlich werden. Für die Ableitung sind die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen. Auch im Falle einer örtlichen Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist mit der Stadt Zirndorf im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen.

- 12.2 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 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.

§ 13 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“ in der Fassung vom 22.10.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 26.08.2024, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth
- Schallimmissionstechnische Untersuchungen, Bericht Nr. 16178.1 vom 09.04.2024 erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg
- Baugrundgutachten, erstellt durch Geotechnik Platzer Ingenieurbüro, Coburger Straße 69, 91506 Erlangen
- **Historische Erkundung und Luftbildauswertung zur Gefährdungsabschätzung möglicher Kampfmittelbelastungen, erstellt durch PD Bohr- und Sondierungsgesellschaft mbH, Am Stadtgraben 5 97359 Schwarzach am Main, Bericht Nr. PDF 24277-LBA v. 28.08.2024**

– Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Stadtbauamtes der Stadt Zirndorf, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Zirndorf <http://www.zirndorf.de> eingesehen oder telefonisch unter 0911- 9600-0 erfragt werden.

§ 14 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“ i.S.d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.07.2024
Zuletzt geändert am 22.10.2024

Zirndorf, den.....

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

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:	
Sträucher >2 m:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Fortsetzung Pflanzliste C	
Sträucher < 2 m:	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Geeignete Obstbäume können der Empfehlungsliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken entnommen werden.

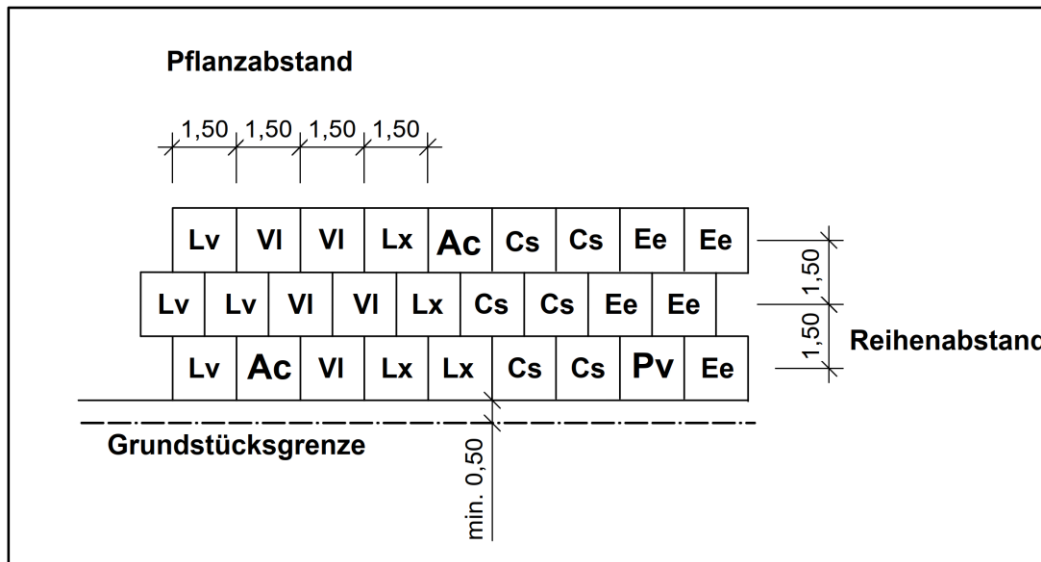
Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn

Telefon: 09872/ 95 711 – 0 • Telefax: 09872/ 95 711 – 65 • E-Mail: info@christofori.de

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm
-

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen als dreireihige Hecken:
 (14 m Schema)**



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	6 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	4 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	4 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	5 Stück

Gesamt 24 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	2 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück

Gesamt 3 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen für Hecken:

- Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
- Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
- Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
- Reihenabstand 1,00 – 1,50 m