

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) 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

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Parkhotel“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkhotel“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 829/3, Gemarkung Zirndorf.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung, Erweiterung und der Umbau von baulichen Anlagen zum Zwecke der Bereitstellung von Übernachtungsmöglichkeiten für ständig wechselnde Gäste zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig einen eigenen Hausstand begründen können.

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt analog zu Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,20 H, mindestens 3,00 m.

3.3 Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO über max. Anzahl der Vollgeschosse **sowie max. zulässige Gebäudehöhen** definiert. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **§ 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### 4.2 *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, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten**

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb des Baufensters sowie der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze für Pkw bis 3,5 to Gesamtgewicht sind, soweit andere wichtige Gründe (Gesetze oder andere Vorgaben) dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen. Dies gilt nicht für Behindertenstellplätze im Sondergebiet.

5.2 Für die zulässige Beherbergungsnutzung sind im Planungsgebiet mindestens 50 Stellplätze für Besucher baulich nachzuweisen.

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

6.1 **Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig.** Für Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung. **Flachdächer mit einer Grundfläche größer 20 m<sup>2</sup> sind mit Gründach auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht auszuführen.**

6.2 **Anlagen zu 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. 1,75 m über der Dachhaut begrenzt.** 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. **Gem. Art. 44a BayBO i. d. F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 10.02.2023, besteht für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude sowie für sonstige Nichtwohngebäude eine „Solarpflicht“ zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Strahlungsenergie.***

6.3 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 0,40 m entlang von Gebäuden sowie erforderliche Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen bis 2 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wege- und Zufahrtsflächen.

#### **§ 7 Grünordnung**

#### 7.1 *Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Die an der nördlichen Gebietsgrenze zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Der Standort ist **innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche** frei wählbar.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen aller Art sind mit **standortheimischen oder standortgerechten Bäumen und Sträuchern des Ursprungsgebietes gebietseigener Gehölze 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches**

**Becken**“ durchzuführen. Im Sinne der Biodiversität sollten möglichst fruchtttragende Gehölze verwendet werden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Sämtliche Pflanzgebote sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich müssen bis spätestens zum 15. April des Folgejahres auf das Jahr der **Nutzungsaufnahme** abgeschlossen sein.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung 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.*

## 7.2 Bestandsbäume und Bestandshecken

Im Nordwesten des Planungsgebietes, gemäß zeichnerischer Darstellung, ist der als Bannwaldfläche gekennzeichnete Bereich zwingend zu erhalten und bei den Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. Grundsätzlich sind die bestehenden Baumbestände im Planungsgebiet soweit möglich, zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:*

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**  
*In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen 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 RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- **Herstellung von Versorgungsstrassen**  
*Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*
- **Baumpflegermaßnahmen**  
*Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.*

## 7.3 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 (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

## 7.4 Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgend festgesetzten verpflichtenden Vorkehrungen:

- V1:** Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- V2:** Große Glasfronten (> 3 m<sup>2</sup>) sind wegen des erhöhten Risikos an Vogelschlag nicht zulässig.
- V3:** In direkter Nähe zum Waldrand darf keine dauerhafte Beleuchtung installiert werden.
- V4:** Die Straßenbeleuchtung muss mit LED-Lampen (**neutrales bis warmweiße LED mit einer Lichttemperatur von 2400 – 3000 Kelvin**) ausgestattet werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren müssen ausschließlich auf den Boden ausgerichtet werden um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdhabitaten zu verhindern.

- V5:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- V6:** Zum Schutz von Wildtieren ist auf dauerhaft Beleuchtung zu verzichten. Es sind Bewegungsmelder zu verwenden, so dass eine bedarfsorientierte Beleuchtung stattfinden kann.
- V7:** Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter sind an den geplanten Gebäuden künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

#### 7.5 Waldausgleich

Der bereits erfolgte Eingriff in die dem Wald zuzuordnenden Teilflächen nördlich der bestehenden Bebauung ist durch Neuaufforstung einer geeigneten Fläche im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans auszugleichen. Hierzu ist auf Flur Nr. 466/2, Gemarkung Bronnaberg, eine Fläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> neu aufzuforsten. Es sind standortgemäße Baumarten zu verwenden. Mindestens 20 % der aufgeförfsteten Flächen sind durch standortheimische Baumarten aufzuforsten.

*Hinweis: Für die Erstaufförfstung ist eine Erstaufförfstungserlaubnis beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth – Uffenheim zu beantragen.*

### § 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

### § 9 Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Parkhotel“ in der Fassung vom xx.xx.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach, Stand der Fassung 02/2022
- FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung, erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach vom 13.04.2022

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

### § 10 Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Parkhotel“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2022 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.09.2021  
Zuletzt geändert am 27.07.2022,  
18.07.2023

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  
Betula pendula Sandbirke  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Populus tremula Zitterpappel  
Ulmus carpiniifolia Feldulme

Fagus sylvatica Rotbuche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia tomentosa Silberlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Prunus padus Gemeine Traubenkirsche  
Malus sylvestris Holzapfel  
Taxus baccata Gewöhnliche Eibe

Prunus avium Vogelkirsche  
Pyrus pyraeaster Wildbirne  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Sorbus domestica Speierling  
Malus i.S. Apfel i.S.

### Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Strauch-Hasel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus \* Pfaffenhütchen  
Juniperus communis Gemeiner Wachholder

Prunus spinosa Schlehe  
Rosa i.A. Rosen i.A.  
Salix i.A. Weiden i.A.  
Salix purpurea Purpurweide.  
Sambucus nigra \* Schwarzer Hollunder \*  
Viburnum lantana \* Wolliger Schneeball \*  
Viburnum opulus \* Gemeiner Schneeball \*  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A Berberitze  
Cythis scoparius Besenginster

Rubus fruticosus Brombeere  
Ribes sanguineum Blutjohannisbeere

### Pflanzliste D für Fassadenbegrünung

Clematis vitalba \* Waldrebe \*  
Hedera helix Efeu  
Humulus lupulus Hopfen  
Hydrangea petiolaris Kletter Hortensie

Lonicera caprifolium Jelängerjeliaber  
Rosa i.S. Kletterrosen i.S.  
Prthenocissus quinquefolia Wilder Wein  
Vitis vinifera Echter Wein

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus mas Kornellkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Fagus sylvatica Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S Fetthennen i.A / i.S

Gräser:

Agrostis tenuis Rotes Straußgras  
Festuca ovina Schafschwingel  
Festuca rubra Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

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".

### Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume/Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3 – 4 x verpflanzen 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  
Bodendeckend Gehölze: 3 – 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20 – 30 cm