



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - GEe Gewerbegebiet - mit Einschränkungen
 - offentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - offentliche Strassenverkehrsfläche
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - privater Eigentümerweg
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B. Hinweise**
- zu erhaltender Baum
 - a abweichende Bauweise
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - TH 9,0m Traufhöhe
 - 4,0 Baumassenzahl
 - Stützmauer
 - Baugrenze
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation
 - Grenzlinie für Mitwirkungsrecht des staatlichen Bauamts Nürnberg am Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 65 bzw. Art. 71 BayBO
 - Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - bestehende Gebäude
 - Füllschema der Nutzungsschablone
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - vorhandener Abwasserkanal
 - vorhandene Elektroleitungen
 - vorhandene Wasserleitungen

Bebauungsplan "Ehemaliges MVA-Gelände" der Stadt Zirndorf
mit integriertem Grünordnungsplan
§ 13a BauGB

PLANVERFAHREN
 (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses des Stadtrats Zirndorf am 06.07.2009 gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf am 24.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Gleichseitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorumraum der Bauverwaltung und Zimmer 119, Fürther Straße 4 in 90513 Zirndorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung im Zeitraum vom 27.07.2009 bis 14.08.2009 gegeben.

Zirndorf, den 25.03.2010

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 28.09.2009 bis 30.10.2009 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 11.09.2009. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 25.03.2010

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 11.01.2010 bis 25.03.2010 statt. Von der verkürzten Auslegungfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 18.12.2009. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Die betroffenen Behörden wurden entsprechend beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 25.03.2010

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 08.03.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 26.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 06.04.2010 zu jedermanns Einsicht herangezogen. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 25.03.2010

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Ehemaliges MVA-Gelände" der Stadt Zirndorf
mit integriertem Grünordnungsplan
§ 13a BauGB

Satzung

Die Stadt Zirndorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), alle in der jeweils gültigen Fassung, folgende Bebauungspläne:

1. ALLGEMEINES

- Für das Baugelbiet "Ehemaliges MVA-Gelände" in Zirndorf wird der vom Büro Roland Ellinger, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Rufenfeldstraße 4, 90566 Cadzburg am 01.09.2009 erarbeitete Bebauungsplan aufgestellt.
- Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, dessen Textteil und der Begründung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 555 und 555/2 in der Gemarkung Zirndorf.
- Diese Satzung tritt gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1990,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanV 80) vom 18. Dezember 1980,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007,
- das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005,
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998,
- jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- Die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsskaten" sind nicht zulässig.
- GRZ = 0,8

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

- Für die abweichende Bauweise gewerblicher Bauten wird eine Baumassenzahl von 4,0 sowie eine maximale Traufhöhe von 9,00 m über der Oberkante des festgestellten Geländes festgesetzt.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Der Bedarf an Garagen und Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Alle nachzuweisenden Stellplätze müssen unabhängig voneinander befahrbar sein.

3.4 Schallschuttschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (Lex) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent (LEK) in dB(A)	
	tags (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
GEe	51	36

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente hat nach DIN 45691-2:2006-12, Abschnitt 3 zu erfolgen. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen von der Rothenburger Straße sind Wohnungen für Aufwärtler- und Berechtigtenspersonen sowie für Betreiber/Inhaber und Betreiber/Inhaber an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern die Anordnung dort nicht möglich ist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu berücksichtigen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 11 und Art. 91 BayBO)

4.1 Fassadengestaltung

- Die Fassadengestaltung und -farbgebung ist mit dem Bauamt der Stadt Zirndorf abzustimmen.
- Außenwände ohne Fenster ab einer Abwicklungslänge von 6 m die zur Zwickauer Straße zu Plauenener Straße ausgerichtet sind, sind mit mehrgliedrigen Kletterpflanzen zu begrünen.

4.2 Dachziegel

- Zulässig sind folgende Dachformen und -neigungen:
 - a) Flachdächer
 - b) Sattel- und Pultdächer 15-30°
- ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude. (s.u.)
- Grundwasser gefährdende Deckungsmaterialien wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Gebäudes sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.
- Bei Satteldächern sind einhellige (asymmetrische) Dächer sowie Krüppelwarme nicht zulässig.

4.3 Garagen und Nebengebäude

- Garagendächer sind als Flachdächer bzw. fachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0,7° auszuführen und gem. § 2.2 extensiv zu begrünen.
- Weitläufig und ähnlich behelfsmäßig wirkende Gebäude, insbesondere Imbissstände und -wagen sind unzulässig.

4.4 Einfriedung

- Als Grundstückeinfriedung sind Stahlgitterzäune sowie Maschendrahtzäune zulässig.
- Zaunsockel sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 cm über der Geländeoberkante zulässig.
- Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,00 m betragen.

4.5 Geländebestattung/Auffüllungen

- Zur Naturhaube des hangigen Baugrundstücks ist
 - a) die Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Geländeneigung bis 1:3 herzustellen und
 - b) eine bis max. 1,50 m hohe Stützmauer gem. Anlage 5 zu errichten.

4.6 Erschließungsstraße

- Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist mit einer asphaltierten Fahrbahn mit einseitigem Gehweg herzustellen.
- Der Teilabschnitt von der Stadtgrenze Zirndorf/Oberbach bis zum Abzweig des Wendehammer im Gewerbegebiet ist mit einer partiellen Fahrbahnverengung und querschnittsverengender Baumpflanzung verkehrsbereit auszubauen.

4.7 Sonstige Festsetzungen

- Oberirdische Ver- und Entsorgungleitungen sind nicht zulässig.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Öffentliche Grünfläche

Der Baumbestand in den mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten. Einzelentgriffe in den Baumbestand sind zulässig für

- die Herstellung des öffentlichen Fußweges zwischen Plauenener und der Rothenburger Straße
- erforderliche Unterhaltungsgemeinschaften
- sowie für Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artenentsprechend nachzupflanzen.

Pflanzgrößen bei Flächenpflanzung: mind. 3-5 TR, 80/100
 Pflanzgrößen bei Einzelstellung: mind. Sol. 3xv, mB, 150/175
 Die Flächenpflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand in der Reihe von 1,50 m.

5.1.2 Zeitliche Fristbindung

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Erschließungsmaßnahmen beendet sind.

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Baumfestsetzungen ohne Standortbindung

Pro angefangene 400 m² Freifläche ist ein hochstämmiger Großbaum gem. nachstehender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Gestaltungsziel ist die Straßenumgestaltung entlang der Plauenener Straße und der internen Erschließungsstraße. Deshalb sind mit der Genehmigungsplanung vorrangig Baumstandorte nachzuweisen, die dieses Gestaltungsziel unterstützen.

Plus-Stellplätze sind mit 1 hochstämmigen Großbaum pro angefangene 7 Plus-Stellplätze zu überbelten. Diese Bäume sind auf den Gesamtbauabstand pro Gesamtfäche anrechenbar.

Die Baumscheibe muss mind. 15 m² groß sein und ist von jeglicher Überbauung oder Ablagerung freizuhalten. Bei eventuellem Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.

Baumarten und -größen:

Acer platanoides	Spitzahorn	H. 4xv, mCb, STU 20/25
Quercus robur	Stieleiche	H. 4xv, mCb, STU 20/25
Tilia cordata	Weidenrösche	H. 4xv, mCb, STU 20/25

5.2.2 Dachbegrünung für Garagen, Carports und Nebengebäude

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind fachgerecht extensiv zu begrünen sowie nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.

5.2.3 Pflanzenmattsysteme

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

5.2.4 Zeitliche Fristbindung

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die Außenfassaden fertiggestellt wurden.

5.3 Private Stellplätze

Die privaten offenen Stellplätze sowie Carports und Carportzufahrten sind fachgerecht mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Der Abflusswert des Belags darf max. 0,5 betragen.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entfällt die Ausgleichspflicht aus der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung.

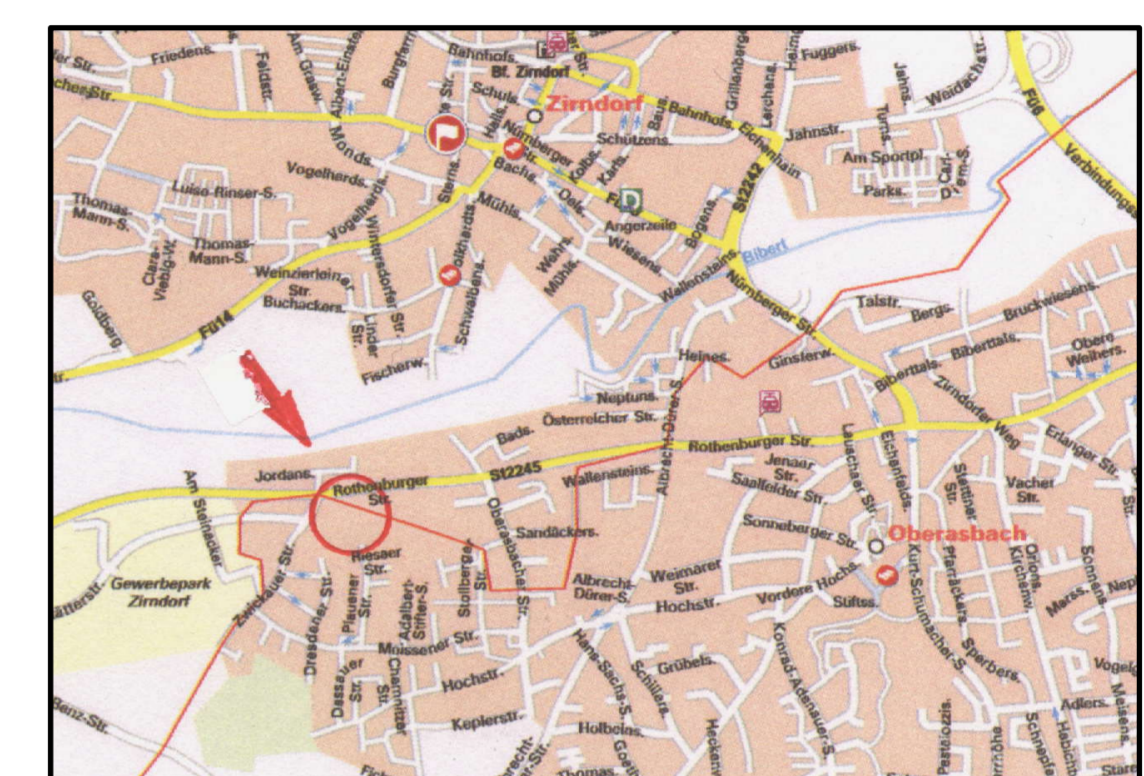
6. HINWEISE

- Soweit die Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken zur Leerräumung an den anlieharen Straßen aufzustellen.
- Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Alle Bodenschichten und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Wegen der großflächigen Auffüllungen im Planungsgebiet sind die Erdarbeiten gütlichartig zu begleiten. Organisch leichtes Material ist zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte bei den Austauscharbeiten erhebliches Aushubmaterial anfallen, ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen.
- Innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke gem. RAS-K dürfen weder genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, die eine Höhe von 0,80 m überschreiten, noch Stellplätze errichtet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauphase. Einzelbaumfällungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen.
- Im Interesse des Umweltschutzes empfiehlt die Stadt Zirndorf die Errichtung von Zäunen zur Regenwasser-Entsorgung sowie von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Netzmanagement Strom: der Trassenbereich von Stromleitungen ist von jeglicher Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Erdarbeiten im Trassenbereich von Stromleitungen über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeveränderungen dürfen nicht ohne Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt werden. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Zwischen getarnten Baumstümpfen und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt GW 125) ein Bereich unterirdischer Leitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Zirndorf, den 25.03.2010

STADT ZIRNDORF
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab



STADT ZIRNDORF
 BAUVERWALTUNG

FÜRTHNER STR. 4
 90513 ZIRNDORF

TEL.: 0911/9600144
 FAX: 0911/9600192

Bebauungsplan "Ehemaliges MVA-Gelände" in Zirndorf MASSTAB: 1:500

ZEICHNUNGS-NR.:	0920.3A	Plantitel	gezeichnet	geprüft	Datum	geprüft	Akt.	Ausfertigung
Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung	RE				18.03.2010			

GRÜNPLANUNG
 Hans-Joachim...
 90566 Cadzburg
 Rufenfeldstraße 4
 Tel. 0911-794940
 Fax 0911-794920
 www.gruenplanung.de