Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.8 (im Kreis) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0.4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- FH – max. zulässige Firsthöhe in Meter
- FD – nur Flachdach zulässig
- SD – nur Satteldach zulässig
- II – Zwei Vollgeschosse
- III – Drei Vollgeschosse
- III+P – Drei Vollgeschosse plus Penthaus
- FD/PD – Flachdach, Pultdach und versetzes Pultdach zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baugrenze Tiefgarage
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- MFH – Nur Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) zulässig

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze, Erschließungsstraße, Geh- und Radweg, Rettungsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- TG – Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- Sichtdreieck
- P – öffentliche Parkfläche
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- PR – Private Verkehrsfläche
- GR+R – Geh- und Radweg und Rettungsweg
- GR – Geh- und Radweg
- Fahrtrichtung Einbahnstraße (zwingend)
- FW – Bewegungsfläche Feuerwehr von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

- Flächen Versorgungs-/ Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Abfall

9. Grünflächen

- private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ersatzpflanzung Bäume (für zu rodende Bäume gem. BSchV.) ohne Ortsbestimmung
- best. zu erhaltende Bäume
- Baumpflanzungen mit Ortsbestimmung
- private Grünfläche mit Gehölzbestockung - zu erhalten und einzufrieden - Höhe der Einfriedung > 2,00 m
- best. Hecke zu erhalten und zu pflegen
- Hecke zu pflanzen, pflegen und zu erhalten
- 412 – Rodung best. gem. BSchV. geschützer Baum (mit Nummer der Kartierung) gem. Baumbestandsgutachten zulässig
- 353 – Rodung Baum (mit Nummer der Kartierung) zulässig mit Verpflichtung zur Wiederaufstellung des Totgehölzes im eingefriedeten Gehölzgürtel
- best. kartierte Biotope im Geltungsbereich, zu erhalten und zu pflegen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen
- Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4	(0.8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	FD	o / g	offene / geschlossene Bauweise
		MFH	Bauweise

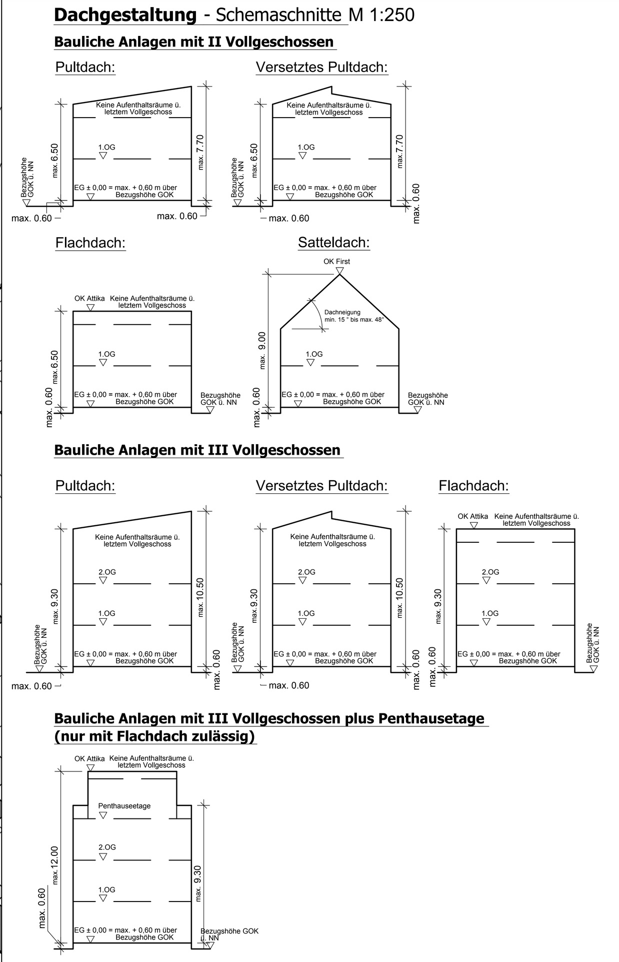
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Ga – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze
- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports
- Immissionsschutzmaßnahme
- GOK – Geländeoberkante in m ü. NN (Normalnull)
- Bezugspunkt am Baufenster für zulässige Höhe OK FFB EG über GOK
- OK FFB EG – Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss
- Sperrmaßnahme durch reversible Sperreinrichtung (nur durch Rettungskräfte zu öffnen)

Hinweise

- Grenzstein vorhanden
- 350 – Höhenlinie
- 211/8 – Flurnummer
- Nachrichtliche Darstellung Parkplätze
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Vorschlag Bebauung
- gepl. Nebengeb. (Notausgang)
- Nachrichtliche Darstellung Wegeverbindungen
- Nachrichtliche Darstellung Tiefgaragenab-/auffahrt
- BSchV. = Baumschutzverordnung der Stadt Zirndorf
- Bestandsbebauung
- best. kartierte Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches
- best. kartierte FFH - Natura 2000 Gebiet im Umfeld des Geltungsbereiches

Darstellung der Sichtdreiecke
M 1: 1000

Dachgestaltung - Schemaschnitte M 1:250



Die

STADT ZIRNDORF

beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVB I S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVB I, S. 677) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVB I, S. 797, Bay.RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVB I, S. 366).

Bebauungsplan „Fürther Straße Nord“

als

SATZUNG

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB -

§ 1 - Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 258, 258/3, 258/4, 258/5, 258/26 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 258/2, jeweils Gemarkung Zirndorf.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

   Einzel- bzw. Doppelhäuser

   Grundflächenzahl 0,4
   Geschossflächenzahl 1,0
   Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
   Satteldach mit Dachneigung min. 15° bis max. 48°
   nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

   Mehrfamilienhäuser

   Grundflächenzahl 0,4
   Geschossflächenzahl 1,0 - 1,2 entsprechend den Festsetzungen im Planblatt
   Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III bzw. in Teilflächen III + P
   Flachdach, Pultdach oder versetztes Pultdach entsprechend den Festsetzungen im Planblatt
   nur Mehrfamilienhäuser zulässig

   Es gelten die im Planblatt dargestellten max. zulässigen Vollgeschossfestsetzungen je Baufenster.
3. Für die im Planblatt mit der Festlegung III + P gekennzeichneten Baufenster ist auf dem Flachdach des 3. Vollgeschosses die Errichtung einer zusätzlichen Penthausetage (EIN zusätzliches Vollgeschoss) mit Flachdach zulässig.

§ 4 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Entsprechend den Festsetzungen im Planblatt sind Einzel- und/oder Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zulässig.
2. Für das Planungsgebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO, soweit im Planblatt keine anders lautenden Festsetzungen getroffen wurden.
3. Die max. zulässigen Wandhöhen der Gebäude richten sich nach den zulässigen Dachformen mit den im Planblatt dargestellten max. Höhenangaben.

   Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung bzw. Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.
4. Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Schemaschnitte) auf dem Planblatt für das jeweilige Baufenster am dargestellten Bezugspunkt (im Planblatt pro Baufenster gekennzeichnet) mit der dort festgelegte max. Geländehöhe über NN (Normalnull), = Bezugshöhe GOK, zulässig.
5. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis mittels eines gesonderten Freiflächenplanes zu führen.
6. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
7. Terrassen (ohne Überdachung) und Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,50 m überschreiten.
8. Für Einzelhausbebauung ist ausschließlich eine Wohneinheit zulässig, Für Doppelhausbebauungen max. 2 Wohneinheiten.

§ 5 - Dachgestaltung

1. Im Geltungsbereich sind grundsätzlich Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer sowie begrünte Flachdächer entsprechend der Schemaschnitte auf dem Planblatt zulässig, soweit im Planblatt für das jeweilige Baufenster die Dachform nicht festgesetzt ist.
2. Für die Penthausetage ist nur die Dachform Flachdach zulässig.
3. Für die Dacheindeckung der Pultdächer, versetzten Pultdächer und Satteldächer sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem unbeschichteten Metall (Gewässerschutz). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
4. Mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern sind begrünt auszuführen, soweit die Dachflächen nicht mit Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen belegt sind.
5. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

   Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,00 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.
6. Dachgauben und Erker sind nicht zulässig.
7. Zwerchhäuser sind für Baufelder mit Einzel- und /oder Doppelhausbebauung bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Im Übrigen sind Zwerchhäuser nicht zulässig.

§ 6 - Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen/Erschließung

1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der Satzung über den Stellplatzbedarf für Wohn- und Eigenheimbauten (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf in der aktuellen Fassung nachzuweisen (Stellplatznachweis).
2. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind grundsätzlich auf den dafür vorgesehenen, im Planblatt entsprechend dargestellten Flächen zu errichten. Vor oberirdischen Stellplätzen ist ein Stauraum von 6,00 m jederzeit sicherzustellen und freizuhalten.
3. Tiefgaragen sind mit den im Planblatt dargestellten max. Größen zulässig.
4. Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen einschließlich Mülleinhausungen sind als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Dachflächen nicht zulässig. Gleiches gilt für Überdachungen von Tiefgaragenein- und Ausfahrten sowie Fluchttreppenhäusern der Tiefgaragen ins Freie.
5. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.
6. Carports sind als filigrane Stahlkonstruktionen zu errichten.
7. Nebengebäude ohne Wohnräume sind bis zu einer max. Grundfläche von 6,00 m² auch außerhalb der Baufenster zulässig.
8. Fluchttreppenhäuser der Tiefgarage ins Freie sind auch außerhalb der Baufenster bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.
9. Eingehauste und überdachte Müllsammelplätze sind bis zu einer Größe von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Flurstücken 258/4 und 258/5, Gemarkung Zirndorf, ist zusätzlich eine gemeinsame, zentrale, eingehauste und überdachte Müllsammelstelle bis max. 65 m² zulässig.
10. Die im Planblatt dargestellte Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist entsprechend der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen und dauerhaft von Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.
11. Der mit Planzeichen GR+R dargestellte Fuß- und Radweg mit Rettungsweg ist durch reversible Sperreinrichtungen an beiden Enden gegen unbefugte Benutzung zu sichern.

    Hinweis: Die Ausführung der Sperreinrichtung ist mit den zuständigen Rettungskräften abzustimmen. Die Entfernung der Sperreinrichtungen darf nur mit Mitteln der Rettungskräfte durch diese selbst möglich sein. Die Sperreinrichtungen sind gegen unbefugtes entfernen zu sichern.

§ 7 - Schallimmissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der Firma BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Bericht vom 01.05.2013, zu Grunde. Der Bericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

1. An den Immissionsorten IP 4.3, IP 6.3, IP 8.3 und IP 11.3 (Giebelflächen der Baufelder nach Osten zur Fürther Straße) sind vorrangig nur untergeordnete Räume (Bäder, Treppen, Küchen und Abstellräume) zu errichten. Aufenthaltsräume sind in diesen Bereichen vorrangig nach Norden, Süden und Westen zu orientieren. Aufenthaltsräume an diesen Immissionspunkten nach Osten sind nur dann zulässig, wenn diese:

   - ohne Öffnungen in den nach Osten gerichteten Fassaden ausgeführt sind,

   oder

   - diese Öffnungen mit einer Festverglasung mit automatischer Be- und Entlüftungsmöglichkeit (schallschutztechnische Fensterlüfter) unter Einhaltung des zu beachtenden Schalldämm-Maßes am jeweiligen Immissionsort ausgeführt sind.

   Hinweis: Die Lage der Immissionspunkte ist der am Ende des § 7 dargestellten Übersichtskarte zu entnehmen. Detailliertere Darstellungen der Immissionspunkte sind dem Bericht zu den schallimmissionstechnischen Untersuchungen zu entnehmen, der Teil der Begründung ist.
2. An den Immissionspunkten IP 3.3, IP 4.4, IP 6.2, IP 6.4, und IP 11.4 (alle Stockwerke) und an den Immissionspunkten IP 3.4 PH, IP 4.2 2. OG, IP 8.2 2. OG, IP 8.4
   1. OG, IP 8.4 2. OG, IP 11.2 1. OG und IP 11.2 2. OG sind gemäß den Forderungen der DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

   Hinweis: Die Lage der Immissionspunkte ist der am Ende des § 7 dargestellten Übersichtskarte zu entnehmen. Detailliertere Darstellungen der Immissionspunkte sind dem Bericht zu den schallimmissionstechnischen Untersuchungen zu entnehmen, der Teil der Begründung ist.

   Hierbei müssen beispielsweise folgende Maßnahmen - auch in Kombination - zur Anwendung kommen:

   - Orientierung der Aufenthaltsräume bevorzugt nach Süden/Westen/Norden
   - An den Ostseiten sollten nur untergeordnete Räume (Bäder, Treppenhäuser, Küchen - welche keine Wohnküchen darstellen - etc.) angeordnet werden.
   - Kontrollierte Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume (DIN 1946-6)
   - Keine zu öffnenden Fenster an den straßenzugewandten Giebeln
   - Einbau von schallabsorbierenden Fensterläden und/oder Laibungen
   - Kipp-Anschlagbegrenzer
   - Einbau von Schallschutzverglasung

   Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

   Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den betreffenden Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

   Erforderliches Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	in dB(A) resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, res in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

   Für die Lärmpegelbereiche III - V ist der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Übersichtskarte Immissionspunkte

   Hinweis: Die dargestellten zu beachtenden relevanten DIN - Normen können bei der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf eingesehen und ggf. erläutert werden.
3. Für die Regenrinnen der Tiefgaragenabfahrten müssen deren Abdeckungen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
4. Die Rampenwände der Tiefgaragenabfahrten sind absorbierend mit einem mittleren Absorptionsgrad von α ≥ 0,6 auszubilden. Die Konstruktion hat entsprechend den nachfolgenden beispielhaften Aufbauten oder einer mindestens gleichwertigen Bauweise zu erfolgen.

   a) Leichte Stahl-Alublechkonstruktion
   - 40 mm Mineralfasermatten (alterungs- und formbeständig, unverrottbar, z. B. Fabrikat Rockwool, Typ RAF), außenseitige Glasvliesabdeckung
   - Z-Profil als Abstandshalter, Schenkellänge 40 mm, 1 mm Al
   - 1 mm Alu-/Stahlblech gelocht, 25 % Lochflächenanteil

   Oder

   b) Leichte Holzkonstruktion
   - 40 mm Mineralfasermatten (alterungs- und formbeständig, unverrottbar, z. B. Fabrikat Rockwool, Typ RAF), außenseitige Glasvliesabdeckung
   - Kanthölzer als Abstandshalter
   - 54 mm gefräste Halbrundstäbe, Achsabstand 100 mm, vertikal angeordnet

   Bei alternativen gleichwertigen Bauweisen ist der Nachweis der Gleichwertigkeit durch den Vorhabensträger der konkreten Baumaßnahme zu führen.
4. Die Garagentore der Tiefgaragen müssen eine moderne Lärmminderungstechnik erhalten. Weiterhin sind die Garagentore geschlossen zu halten.

§ 8 - Grünordnung

1. Die Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (standortgerechte heimische Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation) zu bepflanzen (siehe nachfolgende Liste), dauerhaft zu begrünen und naturnah zu gestalten.

   Hierzu zählen insbesondere die Eingrünung der Gehwege und Innenhöfe durch Anpflanzung von Baumreihen sowie die naturnahe Gestaltung der Wohngärten, Innenhöfe und Randbereiche. Die baulichen Anlagen sind ebenfalls naturnah zu gestalten, die Dachflächen von Flachdächern sind entsprechend den Festsetzungen des § 5 Nr. 4 der Satzung dauerhaft zu begrünen. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.
2. Pflanzliste:
   Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (= -größen) auszuführen.

   Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

   - Hochstamm, 3xv, mDb., StU 14 - 16, bei Obstgehölzen: mB. StU 14 - 18
   - Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
   - Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150
   - VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

   Großkronige Laubbäume sind gemäß der nachfolgenden Artenliste 1 in der im Plan dargestellten Anzahl (ohne standortliche Fixierung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

   Artenliste 1:

Ahorn	Acer Platanoide
Baumhasel	Corylus colurna
Weissdorn	Crataegus monogyna
Kaiserlinde	Tilia europaea cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium

   Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Flieder	Syringa vulgaris
Fünffingerstrauch	Potentilla fructicosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornel-Kirsche	Cornus mas
Kriechende Apfelrose	Rosa rugosa „Max Graf“ u. a.
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zieräpfel	Malus i. A.
Heimische Obstbäume	

   Für Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus der nachfolgenden Artenliste 3 zu verwenden:

   Artenliste 3:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba

2. Für die weitere Bepflanzung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Bepflanzungen aus Nadelgehölzen wie z. B. *Thuja* (Lebensbaum), *Chamaecyparis* (Zypressengewächse) und *Picea* (Fichten) sind nicht zulässig.
3. Die Giebelflächen der Gebäude sind mit einer Fassadenbegrünung entsprechend der Pflanzliste auszuführen. Der Begrünungsanteil der Giebelflächen hat mind. 20 % zu betragen
4. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in der vorgeschriebenen Pflanzengröße zu ersetzen.

Baumbestand

5. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.
6. Die im Planblatt mit „Rodung zulässig“ gekennzeichneten, gem. Baumschutzverordnung geschützten Bäume, dürfen nur in den lt. Bundesnaturschutzgesetz zulässigen Zeiten gerodet werden. Dies gilt auch für die eventuelle Rodung aller nicht geschützten bzw. nicht explizit im Planblatt dargestellten Gehölze im Planungsgebiet.

   Für die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume, welche gefällt werden dürfen (im Planblatt mit Nummer der Bestandserfassung gekennzeichnet), ist im Planungsgebiet 3-facher Ersatz entsprechend den Maßgaben der Baumschutzverordnung in aktueller Fassung zu pflanzen und zu pflege. Bei Abgang sind diese zu umgehend fachgerecht ersetzen.
7. Für den Zeitraum der baubedingten Wasserhaltung sind die Feuchtigkeitsverhältnisse im Bereich der Vegetation fachlich zu prüfen (z. B. einfache Sondenmessungen). Gibt es Anzeichen einer Bodenfeuchtemangelsituation, ist abgepumptes Grundwasser nach fachlicher Maßgabe in betroffene Bereiche einzuspeisen (Bewässerung von Vegetationsflächen). Art und Weise der Bewässerung als auch Aufwandsmenge ist fachlich situativ zu entscheiden. Die baubedingte Grundwasserhaltung ist nach Erstellung der Tiefgaragenbauwerke aufzugeben und gleichzeitig ist der Baukörper zur weiteren Vermeidung von Bodenverdunstung zu verfüllen.

   Hinweis: Die benannten zu beachtenden Regelwerke und Normen können bei der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf eingesehen und ggf. erläutert werden.

§ 9 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1. Verbleib und Sicherung des Gehölzgürtels im Norden und Osten

   Der eichenreiche Laubholzgürtel im Norden und Osten des Geltungsbereiches ist zu erhalten und durch einen festen Zaun vor direkten Nutzungen oder Beeinträchtigungen durch die Bewohner der Gebäude zu schützen. Abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung dürfen keine Veränderungen in diesem Gehölzgürtel vorgenommen werden. Die Einfriedung des im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Bereiches hat mit einem mind. 2,00 m hohen Stahlgeflechtzaun unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erfolgen.

   Baumpflegemaßnahmen in diesem Bereich sind auf das Notwendige (Sicherstellung der Verkehrssicherheit) zu reduzieren. Die Baumpflegemaßnahmen richten sich nach den Ansprüchen aus dem Natur- und Habitatschutz. Die Maßnahmen erfolgen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und sind von einem Fachkundigen aus dem Natur- und Baumschutz unter Beteiligung der zuständigen Stellen zu definieren.
2. Baumbestand

   Die im Planblatt sowie im Sachverständigengutachten über Baumbestand sowie Prüfung der Umweltbelange, saP und FFH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Zirndorf, Fürther Straße Nord mit Anhängen A, B, C, Sachverständigenbüro Bodo Siegert, Altdorf, Gutachten Nr. 2012145 vom 11.07.2013 sowie Ergänzungsschreiben zum Gutachten Nr. 2012145 für P&P Gruppe Bayern zu Baumaßnahme Zirndorf, Fürther Straße Nord vom 11.07.2013 als „zu erhaltende“ gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu sichern und vor Beschädigungen während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen entsprechend der geltenden Vorschriften zu schützen.

   Zur Sicherung und Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen sind im Sinne des §9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB mindestens folgende Einzelmaßnahmen zu beachten und umzusetzen:

   - Stationärer Baumschutzbretterzaun (Holzpfosten im Boden fest verankert) gemäß RAS LP 4 entlang des nördlichen Waldstreifens, entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und entlang ggf. bautechnischer Verbauten.
   - Stationärer Baumschutzzaun um Einzelbäume im Bereich der Kronentraufe.
   - Sollte der Kronentraufbereich nicht frei gehalten werden können, ist ein Stammschutz mit folgender Mindestanforderung herzustellen und während der Baumaßnahme dauerhaft zu unterhalten: 30 mm dicken Brettern bis 2,50 m Höhe; Wurzelraumüberfahrschutz; Geovlies 3-lagig; darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
   - Bei Grabungsbereichen im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege herzustellen.

     Hinweis: Ein Wurzelvorhang erfüllt keine statische Funktion als Baugrubenverbau. Bei statischen Erfordernissen ist ein geeigneter Baugrubenverbau (z.B. Berliner Verbau) vorzusehen.

     Die Wurzelbehandlung entlang einer Verbaukante (z.B. Berliner Verbau) entspricht den Vorschriften zur Erstellung eines Wurzelvorhanges.
     Hierbei wird entlang der Verbaulinie in Handschachtung (ggf. mit Unterstützung eins Minibaggers, Eigengewicht unter 1 t) ein Wurzeltrennschnitt bis zu einer Tiefe von 1,50 m durchgeführt und sofort danach der Graben mit anstehendem Boden in anstehender Schichtung rückverfüllt.

     Nach Abschluss der Bautätigkeit ist innerhalb des Grabens eine Bodenverbesserung mittels Pressluftlanze (z.B. MTM) in Form einer Tiefenvorratsdüngung einzubringen (z.B. Alginure Granulat, Compo Baumkraft, Maurers Baumfutter oder gleichwertig; Menge nach Herstellerangabe). Unter bestimmten Umständen ist ein Ziehen des Verbaus aufgrund der Bauwerksstellung und den heranragenden Bäumen nicht möglich. In solchen Fällen ist der Verbau als verloren anzusehen. Ein Ausbau erfolgt durch Trägerabtrennung lediglich bis zu einer Tiefe von 1,25 m.
   - Bei der Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen hat bei Lage im Nahbereich als zu erhalten gekennzeichneter Einzelbäume eine Wurzelraumuntersuchung (z.B. mittels Georadar, Schürfgrube, etc.) zu erfolgen und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen zu erfolgen.

     Hinweis: Geeignete Wurzelschutzmaßnahmen können in Abhängigkeit der individuellen Baumsituation Wurzelschutzvorhängen bzw. situativer Verlegung der Versorgungsleitungen unter Erhalt der einzelnen Wurzelstränge (Unterfahrung) sein. Unter Umständen ist eine grabenlose Verlegung im Durchpressverfahren anzuwenden.
   - *Bei der Herstellung der Tiefgaragenzufahrten ist die Ausgestaltung der Rampen den Erfordernissen der Wurzeln der zu erhaltenden Bäume anzupassen. Das erforderliche Lichtraumprofil im Bereich der Zu- und Abfahrten ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.*

     Hinweis: Der erforderliche Verbau während der Baumaßnahmen ist besonders sorgsam, ggf. vollständig in Handschachtung und angepasster Verbautechnik durchzuführen. Unter Umständen ist ein Arbeitsraum an den Abfahrtsschenkeln nicht möglich. Hier muss direkt gegen den Verbau (verloren) gebaut werden. Im Bereich des auf ein Minimum reduzierten Lichtraumprofils sind ggf. Warnschilder anzubringen.

   Baumpflegemaßnahmen am die Baufenster umgebenden Baumbestand sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

   Hinweis: Als Baumpflegemaßnahmen am Baumbestand versteht man im wesentlichen Baumpflegeschnitte und Schnitte zur Herstellung der Baumstabilität. Dies betrifft insbesondere die Waldsaumkante, da in diesem Bereich aufgrund der phototropen Verhältnisse (Licht) die Kronen der Waldbäume extrem kopflastig sind.
3. Bäume außerhalb des Gehölzgürtels

   Bäume, die entweder nicht erhalten werden können oder für die Errichtung der Gebäude entfernt werden müssen und Baumhöhlen aufweisen, sind im verbleibenden Gehölzgürtel im Norden als Quartiere bzw. Verstecke für Fledermäuse wieder aufzustellen.

   Dies betrifft insbesondere die Bäume mit den Nummern 341 (Birke), 353 (Apfel), 388 (Eiche) und 402 (Apfel) der Baumbestandserfassung, sofern diese Bäume nicht erhalten werden können
4. Für alle zu entfernenden Bäume und Gewächse im Planungsgebiet ist vor der Rodung mit geeigneten Mitteln eine erneute Begehung und Überprüfung auf Bruthöhlen durchzuführen.

   Soweit möglich sind die Baumquartiere zu sichern und andernorts wieder aufzustellen (siehe § 9 Nr. 3) oder nach Abstimmung mit den Fachbehörden die eventuell vorhandenen Fledermäuse vorübergehend in eine Fachstelle in Pflege zu geben.
5. Wacholder

   Die im Rahmen der Baumkartierung erfassten Wachholdergehölzen (Gemeiner Wachholder - *Juniperus communis*) mit den Kartierungsnummern 74, 81 und 85 sind zu erhalten.

   Ein fachgerechtes Verpflanzen der genannten Wachholdergehölze ist zulässig. Der Zielort ist zum Wurzelschutz der dort stockenden Vegetation fachgerecht mit Handschachtung vorzubereiten.

   Hinweis: Details zu den benannten, zu erhaltenden, Wachholdergehölze sind der Anlage 0 des Sachverständigengutachtens über Baumbestand sowie Prüfung der Umweltbelange, saP und FFH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Zirndorf, Fürther Straße Nord der P&P Gruppe, SV-Büro Siegert, Altdorf, vom 11.07.2013 zu entnehmen.
6. Kartierte Biotope

   Das bestehende kartierte Biotop 6513-0051-002 (Hecken am südlichen Rand des Flurstückes 258/3, Gemarkung Zirndorf) ist zu erhalten und zu pflegen. Zur Herstellung einer Rad- und Gehwegverbindung ist die Schaffung einer Öffnung durch die geschützte Hecke entsprechend der Darstellung im Planblatt zulässig.

   Zum Ausgleich für die Öffnung in der Hecke ist diese nach Südosten bis zur Fürther Straße mit standortheimischen, dem Heckenverlauf entsprechenden Gehölzen, wie im Planblatt dargestellt, fortzusetzen.
7. Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i.S.d. §44 BNatSchG

   CEF 1: Zur Stützung des Bestandes von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sind an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einzubauen oder anzubringen (je Gebäude mind. 3 Stück). Weiterhin sind als Ersatz für potenzielle Spalten- und Rindenverstecke für Fledermäuse in Bäumen bzw. solche, die durch Störungen von Fledermäusen nicht genutzt werden können, 30 handelsübliche Fledermauskästen unterschiedlicher Typen an geeigneten Stellen im verbleibenden Gehölzgürtel anzubringen.

§ 10 - Einfriedungen und Abgrenzungen im Sondereigentum

1. Die Einfriedungen und Abgrenzungen im Sondereigentum sind als sockellose Zäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,00 m ist zulässig. Im Vorgartenbereich sind keinerlei Zäune zulässig. Sicht- und Trennschutzwände im Terrassenbereich dürfen max. 4,00 m lang und max. 2,00 m hoch sein.
2. Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.
3. Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind als sockellose Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen. Jägerzäune sind unzulässig, ebenso die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatten oder ähnlichem Material.

Hinweis: Bei der Errichtung von Einfriedungen im Sondereigentum sind die erforderlichen Zugänglichkeiten und Anleitermöglichkeiten für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

§ 11 - Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Müllentsorgung

1. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
2. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
3. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten.
4. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.

Hinweis: Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser von Dachflächen in Zisternen als Brauchwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf ist in die Kanalisation einzuleiten.

§ 12 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Planblatt (zeichnerische Festsetzungen)
- Satzung

Bestandteile der Begründung des Bebauungsplanes sind:

- Baugrunduntersuchung, geo.Büro. Dr. Tarasconi, Fürth, Bericht 2013-017/9770 vom 13.03.2013 mit 1. Ergänzung vom 03.04.2013, Bericht 2013-017/9818
- Schallimmissionstechnische Untersuchungen der Firma BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim, Bericht vom 01.05.2013, Projekt Nummer 130115 mit Ergänzung vom 10.07.2013
- Verkehrsgutachten, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, vom 03.05.2013
- Rechnerische Abschätzung der verkehrsbedingten Immissionsschutzsituation in Zirndorf an der Fürther Straße (Begutachtung zur Luftreinhaltung), TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München, Bericht Nr. F13/044-IMG, vom 15.05.2013
- Sachverständigengutachten über Baumbestand sowie Prüfung der Umweltbelange, saP und FFH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Zirndorf, Fürther Straße Nord, Gutachten Nr. 2012145, vom 11.07.2013 mit Anhängen A, B, C, jeweils vom 06.05.2013 sowie Ergänzung zum Gutachten Nr. 2012145 für P&P Gruppe Bayern zur Baumaßnahme Zirndorf, Fürther Straße vom 11.07.2013, jeweils Sachverständigenbüro Bodo Siegert, Altdorf
- Stellungnahme zu den Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung des Sachverständigen Bodo Siegert, Altdorf, vom 13.11.2013
- Ergänzende Angaben zu europäischen Vogelarten des Sachverständigen Bodo Siegert, Altdorf,
- Bestandsaufnahme Höhenentwicklung östlich der Fürther Straße und südlich des Planungsgebietes, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, Planunterlagen Anlagen 1 Blatt 1 und Blatt 2 vom 13.05.2013

§ 13 - Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel, Erster Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes "Fürther Straße - Nord"

PLANVERFAHREN
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 24.10.2012 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 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119, Fürther Str. 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 10.12.2012 bis 04.01.2013 gegeben.

Zirndorf, den 28.11.2013 **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 30.09.2013 bis 31.10.2013 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 20.09.2013. 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 28.11.2013 **STADT ZIRNDORF**

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 06.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 06.12.2013 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

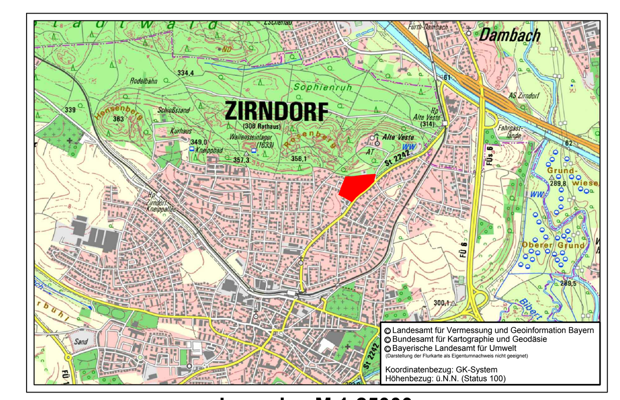
Zirndorf, den 28.11.2013 **STADT ZIRNDORF**

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Fürther Straße - Nord"

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 16.07.2013
zuletzt geändert am:
28.11.2013

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@christofori.de

Beratender Ingenieur und
Stadtplaner Erwin Christofori