

STADT ZIRNDORF
 Bebauungsplanänderung
Grünordnungsplan
 im Bereich
 des Neubaus Parkhaus II
 für den Fun-Park
 Brandstatterstraße, Zirndorf

GARTENAMT
 Zirndorf, den 19.2.2001
 STADT ZIRNDORF
 (Postfach 2
 90513 Zirndorf)

Pflanzliste

- Großbäume StU 18/20:**
 Tilia cordata Winterlinde
 Carpinus betulus Hainbuche
- Sträucher 2 x v.:**
 Amelanchier ovalis
 Berberis vulgaris
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Rosa glauca
 Rosa rubiginosa
 Rubus idaeus
 Salix aurita
- Niedrige Rosenbepflanzung:**
 Rosa arvensis
 Rosa corifolia
 Rosa gallica
 Rosa pimpinellifolia

- Felsenbirne
 Berberitze
 Heckenkirsche
 Schlehdorn
 Hundsrose
 Rose
 Weinrose
 Himbeere
 Ohrweide
- Feldrose
 Rose
 Essigrose
 Bibernelle



Die
 Stadt Zirndorf
 beschließt die Änderung des
Bebauungsplanes "Gewerbepark Leichendorf"
 als
Satzung

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2. 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I 2. 127) sowie Art. 91 der BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433).

§ 1

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Leichendorf" der Stadt Zirndorf wird in dem Teilbereich Brandstatterstraße / Robert-Bosch-Straße (Fl.-Nm. 189, 209/4 209/5 der Gemarkung Leichendorf) in seinem zeichnerischen Teil und in seinem schriftlichen Teil wie folgt geändert:

- Die Anzahl der Vollgeschosse ist ab Straßeneberkante Brandstatterstraße zu zählen, die Untergeschosse (Garagengeschosse) zählen somit nicht zur Zahl der Vollgeschosse.
- Der Ausgleich für die versiegelten Flächen wird durch den integrierten Grünordnungsplan geregelt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- Die Appartementanlage ist als Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu nutzen.
- Die Verpflichtung zum Pflanzen trägt der Eigentümer der Grundstücke. Die Begrünungsmaßnahmen sind bis spätestens 01.07.2002 durchzuführen.
- Die Fahrbahnen sind eindeutig zu markieren.
- Im Bereich der Sichtflächen (siehe zeichnerische Darstellung) darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Hinsichtlich der Auflagen zum Lärmschutz ist der gutachtliche Bericht Nr. 01020538H zu beachten.

§ 2
 Sofern in der Änderungssatzung nichts anderes bestimmt wird, verbleibt es bei den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbepark Leichendorf".

Zirndorf, 21. Mai 2001

STADT ZIRNDORF
 Gert Kohl
 Erster Bürgermeister

Begründung

Ursprünglich war für die Fl.-Nr. 209/5 der Gemarkung Leichendorf eine Ausweisung als Stellplatzflächen für den Fun-Park festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird es ermöglicht, dass anstelle der bisherigen Stellplätze, ein Parkhaus mit Appartementanlage errichtet werden kann.

Städtebaulich ist die Appartementanlage vertretbar und dient als Ergänzung zum Betrieb des Fun-Parks. Im übrigen sind Beherbergungsbetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig.

Aufgrund von § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Garagengeschosse bis zur Straßeneberkante auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes liegt durch die Höhenentwicklung der Appartementanlage nicht vor, da bereits im Juli 2000 der Indoor-Bereich (Parkhaus, Restaurationsbetrieb, Spielfläche und Golfabschläge) mit einer Höhenentwicklung bis zu 22, 50 m genehmigt wurde und dieser einen weitaus größeren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird.

Für den Ein-, bzw. Ausfahrtbereich des Parkhauses sowie für die Hang- und Böschungsbepflanzung wird ein Grünordnungsplan erstellt. Das Gelände ist im Augenblick mit Sträuchern und Obstgehölzen bestockt und südlich befindet sich eine Erdaufschüttung. Durch die Anlage der Einfahrt sind größere Erdbewegungen erforderlich, die eine Entfernung des Strauchbestandes und einiger Obstbäume bedingen. Die Erdaufschüttung im südlichen Bereich des Areals wird teilweise abgetragen und planiert. Nach Beendigung der Erdarbeiten ist eine Bepflanzung mit Großbäumen und standortgerechten Sträuchern vorzunehmen (vgl. Pflanzliste).

Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur erfolgt im Zuge des Grünordnungsplanes.

Wegen den Auswirkungen des Parkhauses beziehungsweise der Appartementanlage wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Alle anderen Festsetzungen bleiben beibehalten.

Planverfahren

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.01.2001 bis 12.02.2001 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den... 21. MAI 2001

STADT ZIRNDORF
 Gert Kohl
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Änderungsentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.03.01 bis 20.04.01 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den... 21. MAI 2001

STADT ZIRNDORF
 Gert Kohl
 1. Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom... 02. MAI 2001... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den... 21. MAI 2001

STADT ZIRNDORF
 Gert Kohl
 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am... 19. MAI 2001... ortsüblich bekannt gemacht.

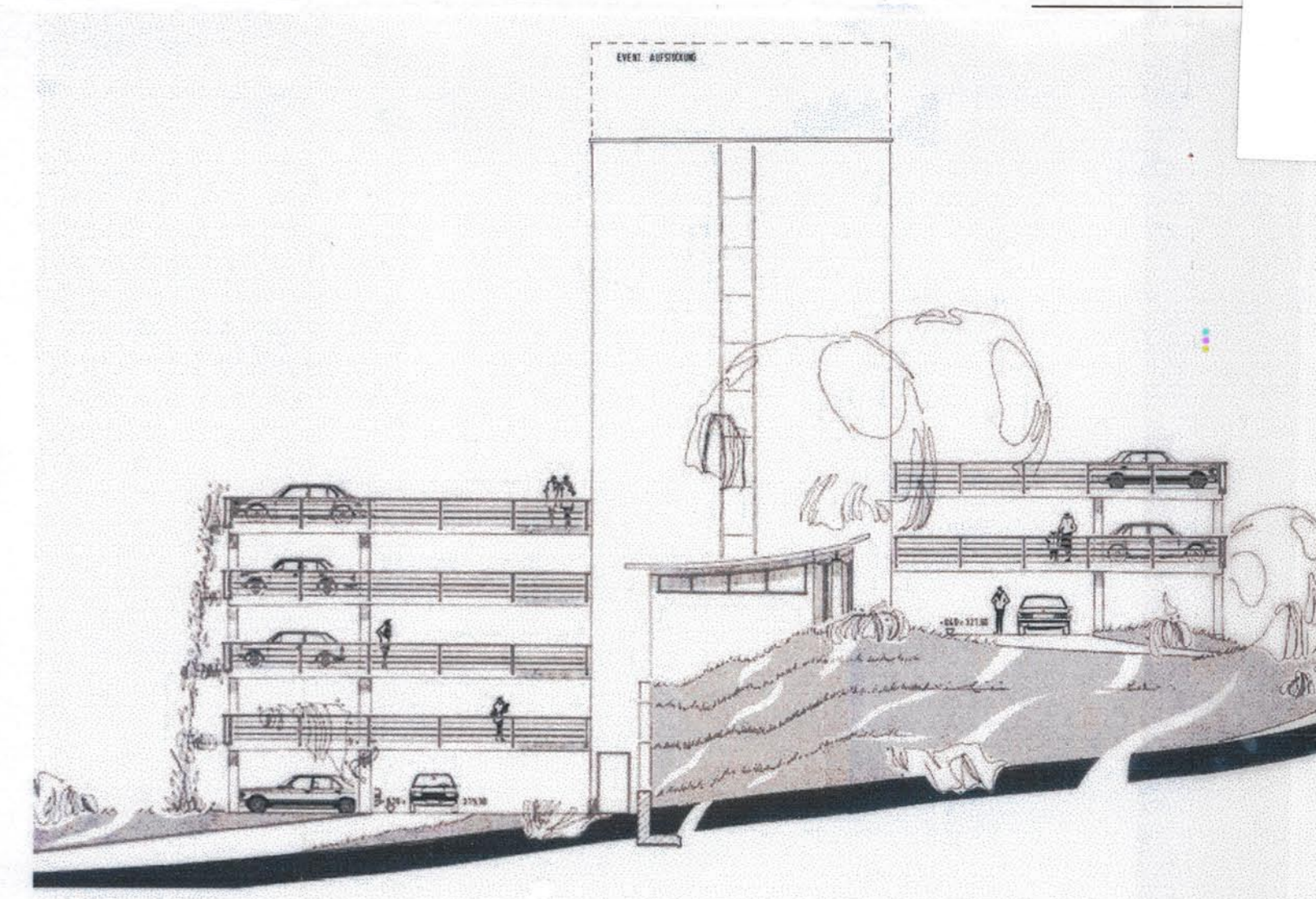
Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB am dem... 23. MAI 2001... öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den... 21. MAI 2001

STADT ZIRNDORF
 Gert Kohl
 1. Bürgermeister

LEGENDE	
Plan :	
Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO
	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Parkfläche
	Einfahrt
	Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	unterirdisch
Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Allgemeine Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen: Bäume
	Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
Benutzerdefinierte Festsetzungen	
VII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
P	Parkdeck
TH	OK Attika 23,30 m über OK Brandstatterstrasse
	Sichtdreieck



STADT ZIRNDORF
STADTBAUAMT
 FÜRTHER STR. 8
 90513 ZIRNDORF

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
GEWERBEPARK LEICHENDORF

ZEICHNUNGS-NR.: 152 005

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zd		10.01.2001		IV / V
Zd		15.03.2001		IV / V

MASSTAB: 1 : 1000