

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 am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 22.12.2009 (GVBl S. 630) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl S. 400) den

**Bebauungsplan „Leichendorf Nord-West“
mit integriertem Grünordnungsplan**
als
SATZUNG

§ 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 Fl.-Nr. 25 der Gemarkung Leichendorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgewiesen.
- Zulässig sind Handwerksbetriebe, Großhandel, Gewerbedienstleistungsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) sind zulässig, sofern sie über nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment verfügen und auf maximal 200 m² Verkaufsfläche begrenzt sind.
- Alle weiteren grundsätzlich zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 BauNVO werden ausgeschlossen (hierzu zählen u.a. Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Imbissstände und –wagen, Vergnügungstätten, Entertainment-center, Erotikshops).

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen. Technische Hausanlagen können dieses Maß überschreiten.
- Das Gelände wird auf Oberkante fertige Straße (Stichweg) festgesetzt.

§ 4 – Bauweise

- Es gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude, deren Länge 50 m überschreiten dürfen.
- Die Gebäude sind mit einer nicht spiegelnden/reflektierenden Fassade zur Staatsstraße hin auszuführen.

§ 5 – Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind Flach- und Satteldächer mit bis zu 7° Dachneigung zulässig (vgl. § 8 Abs. 3 hinsichtlich Dacheindeckung).

§ 6 – Stellplätze

- Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis).
- Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen und Carports sind unzulässig.

§ 7 – Private Grünflächen

- Landschaftliche Einbindung der Gewerbearealen
Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeareale werden mit Planzeichen Gehölzstreifen festgesetzt.
Die optische Kaschierung des Zauns erfolgt durch Baumpflanzungen und freiwachsende Hecken einschließlich deren naturnahe Krautsäume.
Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden.
Die Pflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand in der Reihe von 1,50 m.
- Durchgrünung der Gewerbearealen
Pro angefangene 500 m² Freifläche ist ein hochstämmiger Großbaum gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
Baumarten und –größen:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	H. 4xv. mDb. SIU 20/25
Acer platanoides	Spitzahorn	H. 4xv. mDb. SIU 20/25
Fraxinus excelsior „Westhoff's Glory“	Esche	H. 4xv. mDb. SIU 20/25

 Pro angefangene 7 Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Großbaum zu pflanzen. Diese Bäume sind auf den Gesamtbaumbedarf pro Gesamtfreifläche 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.

§ 8 – Niederschlagswasserbeseitigung

- Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ – Merkblatt der DWA – M 153 vom August 2007 zu erfolgen. Bei einer Versickerung in den Untergrund bzw. einer Einleitung in einen Vorfluter sind entsprechende Berechnungen nach o.g. Merkblatt hinsichtlich der Qualität und Quantität zu führen. Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist bis zu einem 5-jährigen Bemessungsregen auf der im Bebauungsplan integrierten und zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zurückzuhalten und zu versickern. Bei der Planung und Ausführung der Regenwasserversickerungsmulde ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV – vom 01.10.2008 in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – vom 17.12.2008 verwiesen. Sollten
- Zettliche Fristbindung
Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind.
- Freiflächengestaltungsplan
Die geforderten grünordnerischen Qualitäten und Umweltstandards sind mit der Eingabplanung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und nachzuweisen.

§ 9 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung zur Grünordnung). Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der im Planteil dargestellten Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entwicklungsziele sind die Entwicklung eines hochstämmigen Obstwiesenbestands mit einzelnen Heckenstrukturen sowie extensivem Grünland als Lebensraum für zahlreiche Arten der gewachsenen Kulturlandschaft sowie eine naturnah gestaltete Regenwasserversickerungsmulde als wechselfeuchten Standort. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre. Die Meldung der Ausgleichsfläche beim Okofachkataster des LFU ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu veranlassen.

- diese nicht eingehalten werden, so ist eine beschränkte Erlaubnis nach § 10 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 BayWG beim Landratsamt Fürth zu beantragen.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m², dürfen nur Materialien verwendet werden, deren Bauart zugelassen ist (siehe LFU-Merkblatt 4.3/15).

§ 10 – Schallimmissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 9927.1 zugrunde:

- Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Schallemissionskontingent L _{Ek} in dB(A)	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE1	65	55
GE2	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.

§ 11 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

§ 12 – Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind das Planblatt mit Satzung, Begründung, Umweltbericht, SAP, Schallschutzgutachten sowie Baugrund- und Alltastenuntersuchung.

§ 13 – Rechtskraft

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

Zirndorf, 07.09.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Übersicht M 1 : 15.000



**Bebauungsplan „Leichendorf Nord-West“
PLANVERFAHREN**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am 16.12.2008 gefasst. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 08.05.2009. Der Bebauungsplanentwurf und seine Anlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.05.2009 bis 25.06.2009 im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zirndorf, 07.09.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 25.03.2011. Der Bebauungsplanentwurf und seine Anlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2011 bis 06.05.2011 im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die öffentliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zirndorf, 07.09.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Stadtratsbeschluss vom 26.05.2011 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, 07.09.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 16.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 29.09.2011 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, 07.09.2011

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



HINWEISE

- Die dargestellten Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrVG für bauliche Anlagen bis 20,0m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die dargestellte Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Im Interesse des Umweltschutzes empfiehlt die Stadt Zirndorf die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie die Errichtung von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Netzmanagement Strom:
Der Trassenbereich von Stromleitungen ist von jeglicher Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
Erarbeiten im Trassenbereich von Stromleitungen über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen nicht ohne die Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt werden.
Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt GW 125) im Bereich unterirdischer Leitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Legende

A. Festsetzungen

- GEe Gewerbegebiet eingeschränkt
- Baugrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- FD+SD Flach- oder Satteldach zulässig
- 7° max. Dachneigung
- FFB EG max. + 0,10 über Bezugspunkt OK Strasse
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche Privat
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Versorgungsfläche Elektrizität
- Bäume zum Anpflanzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise

- Bestehende Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Bestehende Bebauung
- 25 Flurstücks-Nummer
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Gasleitung)
- Sichtdreieck nach RAS-K
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**STADT ZIRNDORF
BAUVERWALTUNG**

Fürther Str. 4
90513 Zirndorf
Tel.: 0911/9600144
Fax: 0911/9600192

**Bebauungsplan
"Leichendorf Nord-West"**

Zeichnungs-Nr.:	113 004	Maßstab:	
gezeichnet	Datum	geprüft	Abt.
Zdarsky	07.09.2011		IV
			1 : 1000
			1 : 15.000