Die

S T A D T Z I R N D O R F

beschließt aufgrund der §§ 1,2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. GVBl 1998, S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2003 (GVBl S. 497)

und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl S. 272) die

Bebauungsplanänderung „PinderPark" – 1. Änderung – mit integriertem Grünordnungsplan

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird, entsprechend der räumlichen Abgrenzung, im Plan festgesetzt als
   - "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO
   - "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO

   mit der Einschränkung, das nur öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 dritter Fall) und Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1). Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) sind ebenfalls zulässig.
2. Insbesondere sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Entertainmentcenter, Sexshops sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

1. Es wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
2. 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 Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 – Bauweise

1. Im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO gilt die „offene" und eine „andere" Bauweise entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die „andere" Bauweise ermöglicht eine in der Länge nach freie Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen.
2. Grundstücke von Wohngebäuden müssen eine Breite von mindestens 5,10 m haben.
3. Bei den Stadtvillen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Fl.-Nrn. 522/288, 522/289 der Gemarkung Zirndorf) sind die Vollgeschosse entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig, mit der Maßgabe, dass sich dass vierte Vollgeschoss im Dach befinden muss.
4. Im Bereich der im Bebauungsplan mit „AF" gekennzeichneten Grundstücke, wird vom Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 insoweit eine Ausnahme erteilt, als das Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von 3 m verkürzt werden dürfen.

§ 5 – Dachformen / Dachaufbauten / Dachdeckung

1. Innerhalb einer Reihung darf nur eine Dachform gewählt werden. Bei Neubauten besteht Anpassungspflicht gegenüber den bestehenden Dachformen.
2. Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldach sind Dachgauben von max. 1.30 m Außenbreite zulässig. Die Gesamtaußenlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachaußenlänge der Wohngebäude betragen. Für die Reihenhäuser der Fl.-Nrn. 522/115 – 522/120 der Gemarkung Zirndorf, werden Gauben mit max. 2,40 m als Grenzbauweise (je von 2 Einheiten) auf der Ostseite zugelassen. Bei Einzelhäuser sind auch Doppelgauben mit einer max. Außenbreite von 2,50 m zugelassen.
3. Als Dachdeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Beim Pultdach ist auch Blechdeckung erlaubt.

§ 6 – Stellplätze / Garagen

1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze bei Wohnbebauung richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Zirndorf. Diese Stellplätze sind im Bebauungsplan durch die Bauherrschaft nachzuweisen.
2. Garagen und Carports sind mit Flachdach zu errichten. Bei Garagen ist das Flachdach extensiv zu begrünen. Ausnahmen vom Flachdach werden gestattet, wenn aus Lärmschutzgründen ein Dachaufbau erforderlich ist.
3. Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig
4. Eine Integration von Stellplätzen in den Häusern ist zulässig.
5. Baufeld WA 3: Die Carports entlang der Haupterschließungsstraße West-Ost (Thomas-Mann-Straße) zum Kreisverkehr sind seitlich offen als Pergola auszubilden. Sie sind mit Rankpflanzen einzugrünen. Eine transparente Dachindeckung ist zulässig.
6. Die Carports sind als filigrane Metallkonstruktion, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, zu errichten.
7. Vor der zur Straßenseite zugewanden Hausfassade ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

§ 7 – Anbauten / Nebenanlagen

1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandenen Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 6 m² zulässig. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Hinsichtlich der Gestaltung wird auf § 8 Nr. 5 verwiesen.

§ 8 – Gestaltung

1. Für Haupt- Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Farb- und Materialwahl.
2. Verfliesungen oder die Verwendung von Faserzementplatten sind unzulässig.
3. Vordächer sind in einer Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen.
4. Abtrennungen auf Terrassen und Dachterrassen sind als leichte Stahl bzw. Holzkonstruktion auszuführen.
5. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind in naturbelassener Holzbauweise mit einer Dachneigung bis max. 30 Grad zu errichten. Anlagen für Mülltonnen können auch in Stahlbauweise (kein Blech) errichtet werden.

§ 9 – Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten; hierfür ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bzw. Metallzaun mit senkrechten Stäben oder Stabgittermatten zu verwenden. Unzulässig sind Jägerzäune generell und Maschendrahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen. Dies gilt auch für Heckenpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.
2. Hinterpflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja und Chamaecyparis), außer Eiben, sind unzulässig.
3. Die Hinterlegung von Einfriedungen und Geländer von Balkonen bzw. Terrassen mit Strohmatten und greifbargleichen Textilstoffen, o.ä. ist nicht gestattet.

§ 10 – Grünordnung

1.1 Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechende Ersatz nachzupflanzen.
Pro Baum ist ein Leberraum von 12-16 m³ von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.
Flächenbelastungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.
Das Dachflächenwasser der Wohngebäude ist in Rigolen zu sammeln. Bei den Einzelhausgrundstücken soll das Dachflächenwasser in Zisternen -wasserdichte Ausführungsqualität- gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

1.2 Geländemodellierung, Geländeausformung, Stützmauern

Veränderungen der Geländemodellierung im Planungsgebiet haben sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1:1,5 abzufangen. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Sind Stützmauern erforderlich, so sind diese dauerhaft einzugrünen.

1.3 Begrünungsmaßnahmen und Pflanzenartenliste

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste unter Punkt 1.8 zu verwenden. Auf jedem Grundstück ab einer Größe von 300 m² ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (1.8) zu pflanzen, alternativ dazu ist ein Obstbaum in entsprechender Größe zu pflanzen.
Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufeld als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.
Die Pflanzung der Hecken erfolgt mit einer wetterbeständigen selbstregulierenden, standortheimischen Strauch- und Baumpflanzung gemäß Pflanzenliste. Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, größtells Mindestqualität v. Str. (verpflanzter Strauch), 60-100 cm, durchmischte Gruppierung aus keilenden, begleitenden und dienenden Gehölzen.
Für zu pflanzenden standortgerechten Bäume gilt eine Mindestqualität von 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.
Muss ein zu erhaltener Baum im Zuge von Bodensanierungsarbeiten beseitigt werden, so ist an gleicher Stelle ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen, in der Mindestqualität von 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm oder Heister 2xv o.B. 150-200.

1.4 Stellplatzflächen und Zufahrten

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern. Es ist ein großkroniger Baum StU 18-20 (entsprechend der Pflanzliste) für je 8 Stellplätze zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern.
Ein versickerungsfähiges Pflaster ist in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

1.5 Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten, mit Ausnahme des Baufeldes GE 1, sind, soweit möglich, entlang der Grundstücksgrenzen 2 m breite Hecken zu pflanzen. Einfriedungen sind in der Mitte dieser Hecken anzulegen.

1.6 Leitungsverlegung

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. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

1.7 Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsflächen/Ersatzmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht.

1.8 Pflanzenliste

Auflistung vorrangig zu verwendender Baum- und Straucharten für Pflanzungen in Grünflächen, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, als Wanderungsräume für Tierarten, als Bienennahrgehölz und mit Funktionen im Vogelschutz (beeren- und früchtetragend).

Bäume:
H, 3xv, mB, 18-20 cm (als Straßenbaum)
Hei, 2xv, oB, 200-250 (in Hecken)
autochtone Pflanzen

Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Solitärgehölze, mittel- und kleinkronige Bäume:
Hei, 2xv, oB, 150-200 (in Hecken)
autochtone Pflanzen

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus l.-A. (Weißdorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Nach den vorrangig zu verwendenden autochtonen Baum und Straucharten sind vereinzelt zu verwenden gestattet:

Straßenbäume:
Tilia cordata "Greenspire" (Stadtlinde)
Acer platanoides "Globosum" (Kugelahorn)
Acer platanoides "Deborah" (Spitzahorn)
Sorbus intermedia "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Quartiersbäume:
Quercus palustris (Sumpfeiche)
Acer rubrum (Rotahorn)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)
Aesculus carnea „Briotii" (Scharlach-Roßkastanie)

Sträucher:
Wuchs über 2m Höhe
Str, 2xv, oB/mB 60-100 (in Hecken)
autochtone Pflanzen

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Buchsus sempervirens (Buchsbaum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa i.A. (Wildrosen)
Viburnum lantana (Schneeball)
Taxus baccata (Eibe)

Parkbäume:
Malus x hybr. "Evereste" (Zierapfel)
Prunus x yedoensis (Tokyokirsche)

Solitärbäume:
Acer saccharum (Zuckerahorn)
Acer saccharinum (Silberahorn)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)

Grünarüter:
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunderbaum)

§ 11 – Immissionsschutz

Um eine Schlafgelegenheit zu erzielen ist für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufenster bei den Gebäuden ein besonderer passiver Lärmschutz vorzusehen. Grundlage bilden die in dem Schallimmissionsgutachten (Bericht 7673.6 vom 01.08.2005), erstellt vom Ingenieurbüro Sorge, ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche. Die Auslegung des passiven Lärmschutzes hat nach VDI 2719 zu erfolgen. Der Nachweis über die Einhaltung der VDI 2719 ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Baufeld W 1

Zum Schutz des Baufeldes W1 vor Sportlärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der nordöstlichen Baufeldgrenze erforderlich.
Im Baugebiet WA 1 ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf der Südwestseite der Gebäude orientiert werden. Nach Nordosten dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden. Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Nordwest- oder Südostfassaden (Giebelfassaden) errichtet werden, so dürfen diese nur als nicht öffenbare Verglasungen ausgeführt werden.
Zwischen den Gebäudekörpern im Baugebiet WA 1 ist eine Lärmschutzwand zu errichten, welche an beide Gebäudekörper anschließt. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. 4 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen.
An den westlichen Gebäudekörpern im Baugebiet WA 1 ist eine Lärmschutzwand an die westliche Ecke in Richtung Südwesten anzuschließen. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. 3 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen. Die erforderliche Länge der Lärmschutzwand beträgt 9,5 Meter.

Baufeld W 3

Zum Schutz des Baufeldes W3 vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der nördlichen und östlichen Baufeldgrenze erforderlich.
In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Südseite der Gebäude (im Baugebiet WA 3 auf die Südwestseite) orientiert werden. Nach Norden (im Baugebiet WA 3 nach Nordosten) dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden. Falls Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der West- oder Ostfassade (im Baugebiet WA 3 in der Nord- oder Südostfassade) errichtet werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufenthaltsräume mindestens eine weitere Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster in der Südfassade (im Baugebiet WA 3 in der Südfassade) aufweisen.
Im Baugebiet WA 5 ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf die Westseite der Gebäude orientiert werden. Nach Osten dürfen nur untergeordnete Räume (Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bäder, Arbeitsräume, Treppenräume etc.) angeordnet werden. Wohnraumfenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Südfassade sind nicht zulässig.
An den Gebäudekörpern im Baugebiet WA 4 ist zum Schutz der Freibereiche in den Baugebieten WA 4 und WA 5 eine Lärmschutzwand anzuschließen, welche in südöstlicher Richtung bis an das technische Versorgungsgebäude anschließt. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mind. 2,5 Meter über OK FFB im Erdgeschoss betragen.
Im Bereich der Erschließungsstraße ist westlich im Anschluss an das Baufeld 3 ein Lärmschutzwall auf der Südseite der Straße mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern über OK Fahrbahn zu errichten. Die erforderliche Länge der Lärmschutzwand in westlicher Richtung beträgt ab dem Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße mit der Zufahrtsstraße zur Sandgrube Barthel 70 Meter.

Baufeld W 4

Zum Schutz des Baufeldes W4 vor Verkehrslärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der südlichen Baufeldgrenze durch den Wohngebäuden vorgelagerte Garagen erforderlich. Die Höhe der Garagen muss mind. 2,5 Meter über OK Fahrbahn der „Thomas-Mann-Straße" betragen. Alternativ zu den Garagen kann eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze der Garagenflächen in gleicher Höhe errichtet werden.

Baufeld W5

Zum Schutz des Baufeldes W5 vor Verkehrslärmimmissionen ist eine Riegelbebauung entlang der südlichen Baufeldgrenze durch den Wohngebäuden vorgelagerte Garagen erforderlich. Die Höhe der Garagen muss mind. 2,5 Meter über OK Fahrbahn der „Thomas-Mann-Straße" betragen. Alternativ zu den Garagen kann eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze der Garagenflächen in gleicher Höhe errichtet werden.

Im Baugebiet WA1 sind im geplanten Penthouse (auf Höhe des 3. Obergeschosses) Nutzungen, welche im Beurteilungszeitraum nachts eine Schutzbedürftigkeit besitzen, ausschließlich an die Ost- oder Nordfassade zu orientieren. Alternativ ist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Penthouses möglich.
Im Baugebiet WA1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen erforderlich. Der Nachweis gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Gewerbegebiete (GE)

Die Gewerbeflächen sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.
Für die Gewerbeflächen sind folgende zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) zu beachten:

Gewerbegebiet GE 1

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) L_{WA} = 52 dB(A)/m²
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) L_{WA} = 40 dB(A)/m²

Gewerbegebiet GE 2.1

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) L_{WA} = 57 dB(A)/m²
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) L_{WA} = 41 dB(A)/m²

Gewerbegebiet GE 2.2 (Parkhaus)

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) L_{WA} = 54 dB(A)/m²
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) L_{WA} = 39 dB(A)/m²

Gewerbegebiet GE 4

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) L_{WA} = 55 dB(A)/m²
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) L_{WA} = 40 dB(A)/m²

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Bauantrags prüffähig vorzulegen. Bei der Ermittlung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile ist eine Quellhöhe von 1,5m über GOK zugrunde zu legen.
An der südlichen Baugrenze des Gewerbegebietes GE2 muss eine Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung im Baufeld W5 vor Gewerbegeräuschimmissionen von Gewerbebetrieben südlich des Bebauungsplangebietes errichtet werden. Die Lärmschutzwand muss so errichtet werden, dass sich die Oberkante der Wand im westlichen Bereich (Verlauf der Wand in Richtung Südwesten – Nordosten) durchgängig auf einer Höhe von 319 m ü.NN, im östlichen Bereich (Verlauf der Wand in Richtung West – Ost) durchgängig auf einer Höhe von 321 m ü.NN befindet. Die Lärmschutzwand muss sich über die gesamte Länge der südlichen Baugrenze zu erstrecken. Die erforderliche Länge beträgt ca. 210 m. Falls im Zuge der Bebauung von GE2 Gebäude im Bereich der südlichen Baugrenze errichtet werden, so kann die erforderliche Abschirmwirkung der genannten Wand ggf. von den Gebäuden erbracht werden. Der Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu führen.

§ 12 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

§ 13 – Sichtfelder

Die Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhalten.

§ 14 – Müllabholung

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) an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

§ 15 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung, die Begründung, der integrierte Grünordnungsplan und die Umweltverträglichkeitsstudie des Planungsbüro Lorenz (An Messelhaus 2 in 90489 Nürnberg) sowie das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge (Südwestpark 100 in 90449 Nürnberg), der Deckenrhöhenplan des Ingenieurbüros Christofori und Partner (Stuttgarter Str. 37 in 90574 Rosstal), und der Grundrissvorschlag für Gebäude mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen.

§ 16 – Rechtskraft

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

Zirndorf, 12.08.2005

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Bebauungsplanänderung „PinderPark" - 1. Änderung - mit integriertem Grünordnungsplan

P L A N V E R F A H R E N

Der Bebauungsplanänderungs - Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **07.02.2005** bis **28.02.2005** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zirndorf, den 12.08.2005

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplanänderungs - Entwurf wurde mit Begründung, Grünordnungsplan und UVS gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **20.04.2005** bis **20.05.2005** im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum wurde auch die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zirndorf, den 12.08.2005

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom **01.06.2005** die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 12.08.2005

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satze 1 und 3 BauGB am **12.08.2005** ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung, Grünordnungsplan und UVS gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **15.08.2005** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 12.08.2005

STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

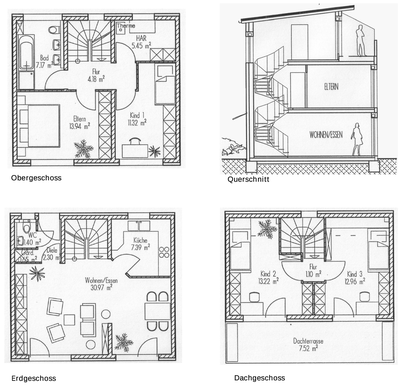
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 am **20.01.2006** erneut ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bekanntmachung vom 12.08.2005 wird damit durch diese ersetzt.

Zirndorf, den 20.01.2006

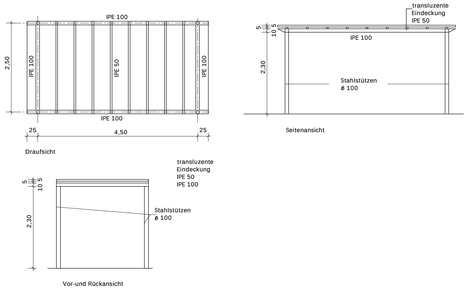
STADT ZIRNDORF

Gert Kohl
Erster Bürgermeister

Grundrissvorschlag Lärmschutzbebauung
M 1 : 100



Gestaltung Carport M 1 : 50

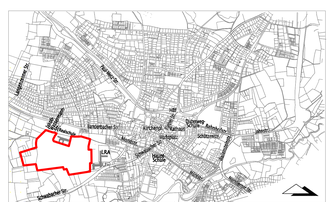


A. Festsetzungen

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GEe – Gewerbegebiet eingeschränkt
- IV – Zahl der Vollgeschoße, das letzte muss sich im Dach befinden
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- FD – Flachdach
- PD 7-10 – Pultdach 7° - 10° Dachneigung
- SD 30-45 – Satteldach 30°- 45° Dachneigung
- ZD 30-45 – Zeltdach 30°- 45° Dachneigung
- Firstrichtung
- o – Offene Bauweise
- a – andere Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Baugrenze für Penthouse
- AF – Abstandsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt
- Sichtdreiecke, von Bebauung freizuhalten
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fernwärme
- Elektrizität
- Abwasser
- Wasser
- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- zu erhaltende Sträucher
- Grünflächen / öffentlich
- Grünflächen / privat
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- LSWD – Lärmschutzwand, Hochabsorbierend
- Biotop Nr. 6531-58.04 Bayern
- Lärmschutzwall
- LS – Gebäude mit passiven Lärmschutzmassnahmen entsprechend § 11 der Satzung
- LS – Lärmschutzmassnahmen nach Gutachter erforderlich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Spiel- und Bolzplatz
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- WA1-5 – Bezeichnung der Baufelder
- Ga/Ca – Garagen / Carports
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- St – Stellplatz
- Bushaltestelle
- W – Wertstoffbehälter
- Vorgeschl. Bebauung
- Best. Bebauung
- Vorgeschl. Grundstücksgrenze
- Best. Grundstücksgrenze



S T A D T Z I R N D O R F
B A U V E R W A L T U N G
Fürther Str. 8
90513 Zirndorf
Tel.: 0911/9600144
Fax: 0911/9600192

Bebauungsplan "P i n d e r P a r k" - 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

ZEICHNUNGS-NR. : 161 - 002

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zdarsky		13.09.04		IV, V
Zdarsky	GEe, Baufeld W5	03.02.05		IV, V
Zdarsky	Versch.	03.03.05		IV, V
Zdarsky	Versch.	14.04.05		IV, V
Zdarsky	Versch.	03.08.-05		IV, V

MASSTAB :

1 : 1000
1 : 100
1 : 50