Städtebaulicher Entwurf im M 1:1000

„Die Stadt Zirndorf erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 / (BGBl. I S. 2414) und der BauNVO (BGBl. I S. 1726) und Art. 81 Abs.2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.2018 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 / 23.12.2022 (GVBl. Seite 704) folgende

S a t z u n g

für den den Bebauungsplan "Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße"

§1 (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Planungsbüro Manfred Jahnke, Pfleidelsbach aufgestellte Plan vom 15.03.2023 der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
(2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§2 (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesen Bebauungsplan entoder widersprechen, außer Kraft.

LEGENDE: Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel:		Bedeutung:
SO		Art der baulichen Nutzung
a	I bis V	Bauweise; Zahl der Vollgeschosse
0,8		Grundflächenzahl (GRZ); Geschossflächenzahl (GFZ)
FD / PD	0 - 10°	Dachform; Dachneigung
max. GH 19,00 m		max. Gebäudehöhe
zulässige Verkaufsflächen		

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

SO Sozialzentrum — Sondergebiet Sozialzentrum (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 16-21 a BauNVO):

SO Sozialzentrum — I bis V; Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. V - siehe Textteil
0,8 — Grundflächenzahl, hier z.B. 0,8

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB + §§ 22-23 BauNVO):

a — abweichende Bauweise
Baugrenze
max. GH 19,00 m — Gebäudehöhe als Höchstgrenze, über der festgesetzten Bezugshöhe (BZH)
BZH 321,50 m ü.NHN (±1,00m) — Höhenlage der Hauptgebäude: die Bezugshöhe (BZH) wird entsprechend des Planeinschriebes in die zeichnerischen Teil des B-Plan festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NHN (Normalhöhe).
Die BZH darf max. +/- 1,00 m davon abweichen.
Planungsbezug Normalnullhöhen (NHN) in DHHN 2016 (Status 170)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11, Nr. 26 BauGB):

Straßenverkehrsflächen
Geh- und Radwegflächen
Straßenregenzungsrinne
Einfahrbereich
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fahrspuren, Fusswege, Überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Müllcontainer
Zufahrt/-ausenwahl von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, Fuß- und Radwegverbindung sowie Anlieferung (Küche).

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 11, Nr. 26 BauGB):

öffentliche Gemeinfläche, hier: Buswartehaus

6. VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 12 +14 BauGB):

Elektrizität / Trafostation

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB):

öffentliche Grünflächen

8. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 + § 1a BauGB):

pfg 1 - Pflanzgebot für Einzelbäume
Abweichung Standort: +/- 3,00 m

pfg 1.1 - Pflanzgebot zur Verpflanzung Einzelbäume
Abweichung Standort: +/- 3,00 m

pfl 1 - Bestandsbaum, dauerhaft zu erhalten

Verlust von Einzelbäumen

pfg 2 / pfg 3 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern unc sonstigen Bepflanzungen - flächenhafte Pflanzungen

pfb 2 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung N1 bis N5 siehe Planeinschrieb
FD / PD — Flachdach und Pultdach
0° - 10° und (Art. 81 (1) 1 BayBO)
best. Firstrücksgrenzen
best. Firstrücksgrenzen auflösen
Abgrenzung Anbauverbotszone 15 m vom Straßenrand
Gemäß § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nicht errichtet werden.
Bauliche Anlagen bedürfen bis zu einem Abstand von 30 m vom Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßenmeisterei. Dies gilt auch Für Anlagen der Außenwerbung.
Umgrenzung Tiefgarage
Fläche für Feuerwehrzufahrt
Fläche für Fucht- und Rettungswege
Poller in Bereich der Feuerwehrzufahrt
Bereiche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
Fläche in **N5** darf im Erdgeschoss nicht überbaut werden

10. HINWEISE

Abbruch bestehende Gebäude:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzungstext und Hinweise)

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*
Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sii Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)
Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

1.1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

SO - Sondergebiet
„**Sozialzentrum**" nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Im Sondergebiet (SO) sind deshalb folgende Nutzungen geplant und zulässig:
Hauptnutzung: Pflege und betreutes Wohnen von Pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren mit Servicecangebot zu den optionalen Gemeinschaftseinrichtungen und Einrichtungen für die Tagesbetreuung von Senioren und Kindern.
Nebennutzung: gewerbliche Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsungebote, Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen, (wie z. B. Ärztpraxis, Physiotherapeuten, Apotheke, Friseur und Orthopädietechnik, Hotel, Gastronomie für die Zielgruppe der Anlage).
Wohnraum für die Pflegekräfte.
Diese Nutzungen müssen aber im Verhältnis zur eigentlichen Zweckbestimmung und nutzbäche stehen und einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stoen.
„Lebensmittelsupermarkt oder -discounter" nach § 11 Abs. 3 BauNVO:

N4
- Betreutes Wohnen
- gesundheitsnahe Dienstleistungen
- Apotheke
- Arzt
- Pflegeeinrichtung
- Tagespflege
- Kinderhaus

SO Sozialzentrum	
a	I bis IV
0,8	
FD / PD	0 - 10°
max. GH bis 16,00 m	

N5

SO Sozialzentrum	
a	I bis III
0,8	
FD / PD	0 - 10°
max. GH bis 15,00 m	

- Kindehaus
- betruotes Wohnen
- Tagespflege
- Pflegeeinrichtung
- Wohnen für Mitarbeiter

SO Sozialzentrum	
a	I
0,8	
FD / PD	0 - 10°
max. GH bis 8,50 m	

SO Sozialzentrum	
a	I bis II
0,8	0 - 1°
FD / PD	
max. GH bis 9,00 m	

SO Sozialzentrum	
a	I bis III
0,8	0 - 10°
FD / PD	
max. GH bis 15,00 m	

SO Sozialzentrum	
a	I bis IV
0,8	
FD / PD	0 - 10°
max. GH bis 16,00 m	

N1
- Lebensmittelsupermarkt oder -discounter - zulässige Verkaufsflächen 1.200 m²
- Hotel (z.B. Inklusionshotel)
- Wohnen für Mitarbeiter
- Parkdeck
- Seminar / Fitness
- med. /soziale Dienstleistungen
- Verwaltung
- Betreutes Wohnen

1.2 **Höhenlage der Hauptgebäude**
(§ 9(1)2 BauGB)
Die Bezugshöhe (BZH = OK FFB im Erdgeschoss) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter 321,50 m ü. NHN im DHHN2016 (Status 170).
Die BZH darf max. +/- 1,00 m davon abweichen.
Im Nutzungsbereich **N3** dürfen technische Anlagen zur Abluft der Heizungsanlagen einschließlich etsteh erforderlicher Bauteile höchstens soweit über die maximale Gebäudehöhe ragen, wie es für derartige Anlagen gesetzlich erforderlich ist.

1.3 **Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 **Bauweise**
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)
Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Plans gilt die abweichende Bauweise. Gebäude bis mx. 125,00 m Länge sind zulässig.
Die BZH darf max. +/- 1,00 m davon abweichen.
Planungsbezug Normalnullhöhen (NHN) in DHHN 2016 (Status 170)

1.3.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 **Flächen für Stellplätze**
(§ 9(1)4 BauGB)
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzungsatzung vom 06. Juni 2017 der Stadt Zirndorf. Für Nutzungen die in der Satzung der Stellplatzsatzung nicht enthalten sind, gilt die GaStellV in der Fassung vom 30. November 1993, die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
Für Besucher Wohnen und Mitarbeiter-Wohnen wird ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze / WE festgesetzt.

Für die Gesamtanzahl der Stellplätze, einschließlich Tiefgarage und Parkdeck, ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Baum in den Freiflächen zu pflanzen.
Oberirdische Stellplatzanlagen sind eingrünen und mit Bäumen zu gliedern. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 12 m² betragen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahrer und Beparken zu sichern. Die Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen, soweit anderweitige wichtige Gründe dem nicht widersprechen.
Für Baumstandorte auf Tiefgaragendecken ist eine Mindestsubstratstärke von 80 cm sicherzustellen.

1.5 **Anlagen / Nebenanlagen**
Anlagen jeder Art, wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen u. a. müssen sich gestalterisch der gegenüber Bebauung einfügen und sich unterordnen. Es ist hierzu eine filigrane Metallkonstruktion zu errichten. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.
Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach der BayBO ist zu beachten.

1.6 **Freiflächengestaltung**
Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9(1)13 BauGB)
Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.

1.8 **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9(1)14 BauGB)
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Schmutzwassers soll an den Mischwasserkanal im Bronnamberger Weg erfolgen. Die Regenwasserableitung erfolgt Rückhaltung (Zisternen, Rigolen zur Bauminwässerung) sowi auf dem Grundstück, mit Ableitung zum Einlauf der Bienenbachverwaltung und damit als direkte Einleitung in die Bibert, erfolgen.
Bäume in Bereich von Stellplatzanlagen, die durch die Dachentwässerung ernsichtar sind, sind mit dem sog. "Rioolvitmer Modell" oder anderen zugelassenen Muldern/ Rigolensystemen mit Niederschlagswasser zu versorgen. Für Starkregenereignisse oder langanhaltende Niederschläge ist ein Notüberlauf in die Regenwasserkanäle bzw. in zu schaffende Rückhalteräume vorzusehen.
Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, dies gilt insbesondere bei einer geplanten Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse; hierbei sind d die wasserrechtlichen Bestimmungen zu wahren. Im Zuge der geftenden DWA-A-bettblätter 102 und 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt 153 zu beachten.

1.9 **Anlagen für die Erzeugung von Strom / Solarthernie**
(§ 9(1)23 b BauGB)
Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) und Solarthernie sind zulässig.

1.10 **Bepflanzung**

pfg 1 - Pflanzgebot für Einzelbäume
Abweichung Standort: +/- 3,00 m

pfg 1.1 - Pflanzgebot zur Verpflanzung Einzelbäume
Abweichung Standort: +/- 3,00 m

pfl 1 - Bestandsbaum, dauerhaft zu erhalten

pfg 2 / pfg 3 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern unc sonstigen Bepflanzungen - flächenhafte Pflanzungen

pfb 2 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.11 **Immissionsschutz**
Siehe schalltimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung des Wolfgang Sorgs Ingenieurbüro Er Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 15460.1 vom September 2021.

Gewerbegeräusche:
Für die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräusche ist im Zuge der Baugenehmigungen bzw. Bauausführungen mit Gewerbe- und Anlagenlärm nach TA Lärm sicherzustellen, die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Innerhalb des gesamten Sondergebietes gelten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Bei der Anlieferung und dem Betrieb von Ha ffen sind die entsprechenden technischen Anlagen (z.B. Anlagen der Energieversorgung wie Klimakreiselwelle, Wärmepumpen, Anlagen der Klimatisierung und Belüftung etc.) ist zu beachten, dass durch die Summe aller zukünftigen Geräuschemissionen die nächtlichgeltenden Immissionsrichtwerte gegenüber den Wohnnutzungen gem. DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Tabl 1 Zeile 1 und Tabl 2 Zeile 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.
Für alle Schlafräume ist der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglicht, ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern. Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags von mehr als 60 dB(A) nicht zulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass am Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tags von und 60 dB(A) gewährleistet ist.

2. *Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)*
Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften
Bayerische Bauordnung (bayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2017 / 25. Mai 2021

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(Art. 81 (1) 1 BayBO):

2.1.1 **Dachgestaltung**
Dachformen und -neigungen
Im Plangebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dachaufbauten und -einschnitte
Betriebstechnischen bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig.

Bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach herzustellen. Zusätzlich sind Solarthernie und Photovoltaikanlagen auf mind. 50% der Dachflächen zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von max. 10° sind aufgeständerte Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,75 m, gemessen von der Dachhaut, begrenzt. Gebäude, welche in Wohnung-und Teilegeriturn aufgeteilt werden, sind von der Verpflichtung zu Solarthernie und PV-Anlagen ausgenommen.

2.2 **Werbeanlagen**
(Art. 81 (1) 2 BayBO):
Leberamittelsupermarkt oder -discounter
Werbeanlagen, die an Stätten der Leistung bestehen oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinderlen, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselnden oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 20 m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.
Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in der Freiflächen angebracht werden. Großflächige Fremdwerbung ist nicht zugelassen.
Werbeanlagen, die nicht in räumlicher Verbindung mit tzw. an der Stätte der Leistung errichtet werden, sind nicht zulässig und dürfen nicht innerhalb von Pflanzflächen aufgestellt werden.
Lichtwerbung und Projektionswerbung ist nicht zulässig; die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei als indirekte Beleuchtung auszuführen und auf warmweißes Licht zu beschränken.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum einer Stunde vor den Öffungszeiten bis einer Stunde nach den Öffungszeiten zeitleben werden, jedoch nicht zwischen 22.00 Uhr und 6:00 Uhr.

2.3 **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**
(Art. 81 (1) 5 BayBO)
Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren und Wege genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 **Abstellplätze für Fahrräder / Müllentsorgung**
(Art. 81 (1) 4 BayBO)
Es sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter in gesegneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu. unterhalten. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der baugrenzen zulässig. Im Bereich der Parkplätze sind mindestens 10 überdachte Fahrradstellplätze vorzusehen. Fahrradabstellanlagen müssen barrierefrei zu erreichen sein.
Mindestanzahl für Fahrradstellplätze:
für Betreutes Wohnen: 1 Fahrrad / SWE
für Mitarbeiter Sozialzentrum: 25 Stück
für gesundheitsnahe Dienstleistungen: 1 Stellplatz pro 70 qm Nutzfläche
für Lebensmittelsupermarkt oder -discounter: 1 Stellplatz pro 100 qm Verkaufsfläche

2.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
(Art. 81 (1) 5 BayBO):
Aufschüttungen und Abgrabungen sind kennzeichnungspflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen. Sie sind entsprechend abzubauchen oder außerhalb der abzustimmen.
Stützmauern sind kennzeichnungspflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

2.6 **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Für den Eingriff erfolgt ein Ausgleich gem. der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem "Leitfaden zur Eingriffsregel.ung in der Bauleitplanung" (siehe Umweltbericht).
Es ergibt sich daraus für das Untersuchungsgebiet:

Fläche Sendgrube (24.773 m²) X Kompensationsfaktor (0,30) = Ausgleichsflächenbedarf (**7.432** m²) + 8,74 ha.
Fläche Straßenbegleitgrün (600 m²) X Kompensationsfaktor (0,80) = Ausgleichsflächenbedarf (**480** m²)= **8,05** ha.

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Abbuchung auf der Ausgleichsfläche "Lohwald" (FlNr. 1116, Gdg. Farrnbach) aus dem Ökokontoverzeichnis der Stadt Zirndorf.
Das Entwicklungsziel lautet:
a) Umbau und Entwicklung eines Kiefern-Altersklassenforstes in einen lichten Kiefern-Eichen-Birken-Wald,
b) Lebensraumoptimierung des vorhandenen Komplexes mit seinen Heidebestand und Pfeifengras- sowie Siegerrassen.

Lagepläne Ausgleichsfläche

1.2 **Höhenlage der Hauptgebäude**
(§ 9(1)2 BauGB)
Die Bezugshöhe (BZH = OK FFB im Erdgeschoss) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter 321,50 m ü. NHN im DHHN2016 (Status 170).
Die BZH darf max. +/- 1,00 m davon abweichen.
Im Nutzungsbereich **N3** dürfen technische Anlagen zur Abluft der Heizungsanlagen einschließlich etsteh erforderlicher Bauteile höchstens soweit über die maximale Gebäudehöhe ragen, wie es für derartige Anlagen gesetzlich erforderlich ist.

1.3 **Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 **Bauweise**
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)
Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Plans gilt die abweichende Bauweise. Gebäude bis mx. 125,00 m Länge sind zulässig.
Die BZH darf max. +/- 1,00 m davon abweichen.
Planungsbezug Normalnullhöhen (NHN) in DHHN 2016 (Status 170)

1.3.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§23 BauNVO)
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 **Flächen für Stellplätze**
(§ 9(1)4 BauGB)
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzungsatzung vom 06. Juni 2017 der Stadt Zirndorf. Für Nutzungen die in der Satzung der Stellplatzsatzung nicht enthalten sind, gilt die GaStellV in der Fassung vom 30. November 1993, die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
Für Besucher Wohnen und Mitarbeiter-Wohnen wird ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze / WE festgesetzt.

Für die Gesamtanzahl der Stellplätze, einschließlich Tiefgarage und Parkdeck, ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Baum in den Freiflächen zu pflanzen.
Oberirdische Stellplatzanlagen sind eingrünen und mit Bäumen zu gliedern. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 12 m² betragen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahrer und Beparken zu sichern. Die Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen, soweit anderweitige wichtige Gründe dem nicht widersprechen.
Für Baumstandorte auf Tiefgaragendecken ist eine Mindestsubstratstärke von 80 cm sicherzustellen.

1.5 **Anlagen / Nebenanlagen**
Anlagen jeder Art, wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen u. a. müssen sich gestalterisch der gegenüber Bebauung einfügen und sich unterordnen. Es ist hierzu eine filigrane Metallkonstruktion zu errichten. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.
Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach der BayBO ist zu beachten.

1.6 **Freiflächengestaltung**
Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9(1)13 BauGB)
Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.

1.8 **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9(1)14 BauGB)
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Schmutzwassers soll an den Mischwasserkanal im Bronnamberger Weg erfolgen. Die Regenwasserableitung erfolgt Rückhaltung (Zisternen, Rigolen zur Bauminwässerung) sowi auf dem Grundstück, mit Ableitung zum Einlauf der Bienenbachverwaltung und damit als direkte Einleitung in die Bibert, erfolgen.
Bäume in Bereich von Stellplatzanlagen, die durch die Dachentwässerung ernsichtar sind, sind mit dem sog. "Rioolvitmer Modell" oder anderen zugelassenen Muldern/ Rigolensystemen mit Niederschlagswasser zu versorgen. Für Starkregenereignisse oder langanhaltende Niederschläge ist ein Notüberlauf in die Regenwasserkanäle bzw. in zu schaffende Rückhalteräume vorzusehen.
Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, dies gilt insbesondere bei einer geplanten Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse; hierbei sind d die wasserrechtlichen Bestimmungen zu wahren. Im Zuge der geftenden DWA-A-bettblätter 102 und 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt 153 zu beachten.

1.9 **Anlagen für die Erzeugung von Strom / Solarthernie**
(§ 9(1)23 b BauGB)
Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) und Solarthernie sind zulässig.

1.10 **Bepflanzung**

pfg 1 - Pflanzgebot für Einzelbäume
Abweichung Standort: +/- 3,00 m

pfg 1.1 - Pflanzgebot zur Verpflanzung Einzelbäume
Abweichung Standort: +/- 3,00 m

pfl 1 - Bestandsbaum, dauerhaft zu erhalten

Verlust von Einzelbäumen

pfg 2 / pfg 3 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern unc sonstigen Bepflanzungen - flächenhafte Pflanzungen

pfb 2 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.11 **Immissionsschutz**
Siehe schalltimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung des Wolfgang Sorgs Ingenieurbüro Er Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 15460.1 vom September 2021.

Gewerbegeräusche:
Für die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräusche ist im Zuge der Baugenehmigungen bzw. Bauausführungen mit Gewerbe- und Anlagenlärm nach TA Lärm sicherzustellen, die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Innerhalb des gesamten Sondergebietes gelten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Bei der Anlieferung und dem Betrieb von Ha ffen sind die entsprechenden technischen Anlagen (z.B. Anlagen der Energieversorgung wie Klimakreiselwelle, Wärmepumpen, Anlagen der Klimatisierung und Belüftung etc.) ist zu beachten, dass durch die Summe aller zukünftigen Geräuschemissionen die nächtlichgeltenden Immissionsrichtwerte gegenüber den Wohnnutzungen gem. DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Tabl 1 Zeile 1 und Tabl 2 Zeile 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.
Für alle Schlafräume ist der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglicht, ohne dadurch die Wirkung der Schallдämmung der Fenster zu verschlechtern. Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags von mehr als 60 dB(A) nicht zulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass am Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tags von und 60 dB(A) gewährleistet ist.

2.7 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
Siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz vom März 2023, Ergänzungen August 2023, aufgrund redaktioneller Änderungen und Ergänzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach der hier einschlägigen Regelungen geschützten Tiere und Pflanzen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 V. v. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
V 1: Gehölzrodungen, die Beseitigung sonstiger Vegetationsbestände sowie die Bauräumung erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
V 2: Die Abriteiswerten der Bestandsgebäude sind nur unter Beteiligung eines Fledermausgutachter zurückzuführen. Bevor der Abriss mit großmechanischen Geräten erfolgt, sind Dächer und Fassaden (orch den Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere Einzelfledermäuse) in den Gebäuden (Gebäude Baubegleitung). Falls es erforderlich ist, können die Tiere dann von den Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden.
V 3: Durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen wird der Gefährgungsbereich so gestaltet, dass die Habitateignung für Zauneidechsen erheblich reduziert wird. Entfernen der Vegetation, Beseitigung von Versteckmöglichkeiten.
V 4: Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse nutzbare Strukturen dürfen nur während der Aktivitätsphase und außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Art begonnen werden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbständig auswechen können. Erst-und Bocwarbeiten sind nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September möglich. Da sich diese Zeitäume je nach Witterungsverlauf deutlich verschieben und verkürzen können (vgl. ÖFA Arbeitshilfe saP Zauneidechse, Abbildung 2: Bozaktentabelle), ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.
V 5: Vergrämung der Kreuzotte durch Verfüllung oder potenziellen Lichgewässer. Die Verpflanzung darf erst nach der Herstellung geeigneter Ersatzlebensräume erfolgen und nur im Zeitraum von November bis März.
V 6: Nach den Vergrämungsmaßnahmen ist vor der Aktivitätsphase der Tiere ein Schutzzaun zu errichten, damit Zauneidechsen und Kreuzotter nicht wieder in die Eingriffsfläche einwandern können, aber Tiere, die sich noch in der Eingriffsfläche befinden, heraus können. Der Zaun muss also von der Eingriffsfläche aus überbeziehar sein und von der anderen Seite aus eine Barriere darstellen. Der Schutzzaun ist somit etwas schräg zu stellen. Auf vor Beta, die überbiegbar sein soll, ist alles in ein kleiner Erdwall. der kegelförmig bis an die Zaunoberkante reichen muss, aufzuschütten. Der Zaun ist einzugrenen, muss mindestens 50 cm hoch sein und etwa zehn Oberflächte haben. Auch die Befestigungspfosten müssen glatt sein, damit Zauneidechsen und Kreuzotten nicht daran hochklettern können. Um zu überzuchen, ob der Schutzzaun seine Funktion erfüllt, sind Kontrolier durch eine Ökologische Bauaufsicht erforderlich.
V 7: Nach dem Aufstellen des Schutzzaunes für Reptilien und Amphibien ist ein Absammeln der Zauneidechsen und Kreuzotten durch entsprechend qualifiziertes Personal zu erfolgen. Die Tiere sind auf ein Ausgleichsfläche (ca. 2000 m² groß)an Nordost der Flurnummer 6222 Gemeinung Zirndorf, vgl. CSF 3 und CEF-6 umzusiedeln.
V 8: Vergrämung des Flussregrollfelers durch das Aufstellen von Pfosten und Stangen mit ca. bis 1,5 m langen Flatterbändern. Die Stangen werden dabei in regelmäßiger Abeitanden von ca. 10 m auf dem baufeld aufgestellt. Es ist sicherzustellen, dass sich die Flatterbänder sowohl bei geringen Windstärken bewegen. Um eine ausreichende Vergrämungswirkung zu erzielen, dürfen die Bänder nicht auf dem Boder aufliegen; da sie sonst von den Vögeln ignoriert werden. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist