

Die **STADT ZIRNDORF** beschließt aufgrund der §§ 1,2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) 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 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962) den

Bebauungsplan „ZimmermannsScheune“ mit integriertem Grünordnungsplan

als **SATZUNG**

Hinweis:
Für diesen *Bebauungsplan* wird die *Übergangsregelung gem. § 244 Abs. 2 BauGB angewandt. Demnach finden auf Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.*

§ 1 – Geltungsbereich
Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich (Fl.-Nr. 738 der Gemarkung Zirndorf) gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies beinhaltet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO eine Nutzung für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

§ 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 im Einzelfall aus der festgesetzten, überbaubaren Fläche und Geschosshöhe sowie Grundstücksgröße nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
3. Im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmte bauliche Anlagen errichtet werden, insbesondere gilt dies für die Spielflächen (Allwetterplatz, Basketballfeld etc.) und der Anlage dienenden Nebengebäude.

§ 4 – Bauweise
1. Im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine „andere“ Bauweise für das Baufenster festgesetzt, und zwar in der Form, dass Gebäude länger als 50 m errichtet werden dürfen.
2. Es ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

§ 5 – Anbauten / Nebenanlagen
1. Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Freisitze u.a. müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Zusätzlich wird hiermit geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

§ 6 – Grünordnerische Festsetzungen
1. Verkehrsflächen
Die innere Erschließungsstraße sowie die fußläufigen Hauptzugangswege werden mit einem dichtfugigen Betonpflaster, die Nebenflächen sowie die Pkw-Stellplätze mit einem sickerfähigen Betonpflaster oder gleichwertigem ausgebaut.
2. Grünflächen
2.1 Gemeinschaftsgrünflächen
• Die Freiflächen werden zur Spiel- und Freizeitnutzung überwiegend als Spielwiese mit Rasen angelegt.
• Die zur räumlichen Gliederung erforderlichen Pflanzflächen sind in der Baum- und Strauchschicht mit standorthemischen Arten herzustellen. In der Wuchsklasse bis 2 m Höhe sind auch nicht heimische Arten zulässig.
2.2 Baumartenfestsetzungen
• Folgende Bäume werden verbindlich festgesetzt:
AP 10 Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitzahorn), H. 3xv. mDb. 18/20
TI 3 Tilia cordata (Winterlinde), H. 4xv. mDb. 20/25
• Die zur räumlichen Gliederung gemäß des Freiflächengestaltungsplans erforderlichen Bäume sind gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen:
Mindestgrößen: a) für Höchststämme: H. 3xv. mDb. STU 16/18
b) für Solitärbäume: Sol. 3xv. mDb. 250/300
Pflanzliste:
Acer campestre „Elsrijk“ Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hambuche
Crataegus monogyna „Gringoniensis“ Weißdorn
Corylus colurna Baumhasel
Fagus sylvatica Rotbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
sowie hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) in regionaltypischen Sorten
• Bei eventuellem Ausfall ist gleichwertig nachzupflanzen.
2.3 Zeitliche Frist
Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. Mai des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind.

3. Ausgleichsflächen
• Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan).
• Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 738, Gemarkung Zirndorf selbst durch Neupflanzung von Hecken und Feldgehölzen sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 554, Gemarkung Großweismannsdorf durch Neubegründung eines naturnahen Waldes.

• Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bis zum 15. Mai des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem mit den genehmigten Baumaßnahmen begonnen wurde.

§ 7 – Immissionsschutz
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde durch das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung der Geräuschimmissionen der Freizeitanlage gemäß Sportanlagenlärmverordnung – 18. BImSchV durchgeführt (Bericht 8722.1 vom 10.04.2006). Dieser Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Begegnungsstätte „ZimmermannsScheune“ in Zirndorf ist zur Einhaltung der Anforderungen der Sportanlagenlärmverordnung – 18. BImSchV folgendes zu beachten:

- Für die Beurteilung, der von der gesamten Anlage verursachten Lärmimmissionen gelten die Bestimmungen der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV, Sportanlagenlärmverordnung). Die Immissionsrichtwerte, die von der gesamten Anlage einschließlich des An- und Abfahrverkehrs ausgehenden Geräusche, dürfen nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) und unter Berücksichtigung des erstellten schalltechnischen Gutachtens vom 10.04.2006 (Ingenieurbüro Sorge), folgende Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten:
für ein allgemeines Wohngebiet
tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)
nachts 40 dB(A)
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte gem. § 2, Abs. 2 der 18. BImSchV tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Als maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich der Stadt Zirndorf werden benannt: Wohnhaus Freyjastraße 29, Flur-Nr.: 757/89 (WA), Südostfassade; Wohnhaus Freyjastraße 25, Flur-Nr.: 757/20 (WA), Südfassade; Wohnhaus Burgfarnbacherstr. 18, Flur-Nr.: 225/2 (WA), Nordwestfassade; Wohnhaus Karl-Vogler-Straße 2, Flur-Nr.: 224/8 (WA), Nordwestfassade unbebaute Fläche mit Baurecht, Flur-Nr.: 757/199 (WA), Berechnungspunkt 3 m zur Grundstücksgrenze.
- Im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen vom Gelände der Begegnungsstätte außerhalb von „seltenen Ereignissen“ keine Geräuschimmissionen ausgehen.
- Sofern auf dem Gelände der Begegnungsstätte im Normalbetrieb in den Abendstunden Nutzungen oder Veranstaltungen stattfinden, so müssen diese so rechtzeitig beendet werden, dass sämtliche Besucher und Kraftfahrzeuge das Gelände vor 22.00 Uhr verlassen haben.
- Eine Nutzung des „Allwetterplatzes“ (Bolzplatz) ist im Ruhezeitraum 20.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen nicht zulässig.
- Eine Nutzung der Spiel-/Sportflächen („Allwetterplatz“, „Streetballplatz“ und „Kletterwand“) ist an Sonn- und Feiertagen in den Ruhezitrräumen 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr nicht zulässig.
- Musikanlagen im Veranstaltungsraum sind in der Lautstärke so zu begrenzen, dass ein mittlerer Innenpegel (einschließlich eines Zuschlages für die Impulshaltigkeit der Geräusche) von $L_{A,Treq} = 100$ dB(A) nicht überschritten wird.
- Die erforderlichen Schalldämmmaße der Fenster sowie der Glastüren des Veranstaltungsraumes betragen für Fenster und Glastüren in der Südwest- und Südostfassade $R_{w} = 37$ dB(A). Während der Durchführung von Veranstaltungen sind Fenster und Türen des Veranstaltungsraumes durchgängig geschlossen zu halten. Der Zugang zum Veranstaltungsraum darf nur über einen Vorraum (Schallschleuse) erfolgen, welcher jeweils Türen zum Veranstaltungsraum sowie nach außen aufweisen muss. Die Türen dürfen jeweils nur zum Betreten bzw. Verlassen der Räume kurzzeitig geöffnet werden und sind ansonsten geschlossen zu halten.
- Die Durchführung von Veranstaltungen als „seltene Ereignisse“ ist gemäß 18. BImSchV *in der Summe* auf 18 Veranstaltungen pro Kalenderjahr zu begrenzen.
- Bei der Durchführung von „seltenen Ereignissen“ sind ggf. geplante Beschallungsanlagen im Außenbereich in der Lautstärke zu begrenzen. Der maximal zulässige Schalleistungspegel von Beschallungsanlagen beträgt bei ungerichteter Schallabstrahlung $L_w = 110$ dB(A). Zur Sicherstellung der Einhaltung der vorgegebenen max. zulässigen Schalleistung für Beschallungsanlagen wird vor derartigen Veranstaltungen eine Einpegelung und Verplombung der Beschallungsanlage empfohlen. Dabei ist der Schalleistungspegel der Beschallungsanlage aus Schalldruckmessungen an den maßgeblichen Immissionsorten (oder an Ersatzmessorten in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte) zu bestimmen und mit dem o.g. Wert der Schalleistung für ungerichtete Abstrahlung zu vergleichen.

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

§ 9 – 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.

§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes
Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung mit integriertem Grünordnungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Bestands- und Eingriffsplan sowie der Bericht zur schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung.

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

Zirndorf, 28.06.2006
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „ZimmermannsScheune“ mit integriertem Grünordnungsplan
PLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat am 07.07.2004 gefasst und am 09.07.2004 amtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.01.2006 bis 20.02.2006 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB statt. Am 31.01.2006 fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung statt.

Zirndorf, den 28.06.2006
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2006 bis 24.05.2006 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 301, öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum wurde auch die Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Zirndorf, den 28.06.2006
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 28.06.2006
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 07.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 14.07.2006 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

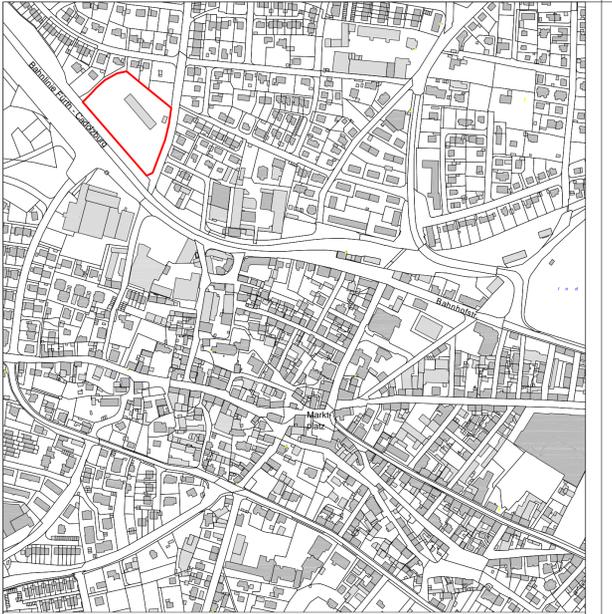
Zirndorf, den 28.06.2006
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



LEGENDE

Mischgebiet	Bäume anpflanzen
Baugrenze	Bäume erhalten
Biotopflächen	AP Acer platanoides "Emerald Queen"/Spitzahorn
Biotop Amtl. Kartierung	TI Tilia cordata/Winterlinde
Fläche für Stellplatz	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
D DG als Vollgeschoss möglich	
0,6 Grundflächenzahl	
0,3 Geschossflächenzahl	
SD Satteldach	Private Wegeflächen Fußweg
38-45° Dachneigung	Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
a andere Bauweise	Best. Bebauung
AS Abfallsammelbehälterstellplatz	Best. Grundstücksgrenze
Spielfläche	738 Fl. Nummer

Zirndorf, 28.06.2006
STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 2000

STADT ZIRNDORF
BAUVERWALTUNG

FÜRTHER STR. 8
90513 ZIRNDORF
TEL.: 0911/9600144
FAX : 0911/9600192

Bebauungsplan
"ZimmermannsScheune"

MASSSTAB : 1 : 1000

ZEICHNUNGS-NR. : 166 001

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zdmsly		28.01.2006		IV, V
Zdmsly		04.04.2006		IV, V
Zdmsly		28.06.2006		IV, V