

## **B e s c h l u s s**

### **Beilage**

zur Einladung für die 22. Sitzung  
des Stadtplanungsausschusses  
vom 22.04.2004

**Erlass der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4459 für ein Gebiet zwischen Pfälzer-Wald-Straße,  
Saarburger Straße und dem Hunsrückweg**

### **Anmeldung**

zur Tagesordnung für die Sitzung des  
Stadtplanungsausschusses  
vom 22.04.2004

öffentlicher Teil

#### **I. Sachverhalt**

Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 4459 vorgebrachten Anregungen in gleicher Sitzung, kann nunmehr der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Mit der anschließenden Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

#### **II. Beilagen**

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4459  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4459

#### **III. Beschlussvorschlag**

siehe Anlage

#### **IV. Herrn OBM z. g. K.**

#### **V. Referat VI**

Nürnberg,  
Referat VI

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zum Bebauungsplan Nr. 4459 für ein Gebiet zwischen der Pfälzer - Wald - Straße, Saarburger Straße und dem Hunsrückweg**

Der Stadtrat hat beschlossen, für ein Gebiet zwischen der Pfälzer-Wald-Straße, Saarburger Straße und dem Hunsrückweg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche Nachverdichtung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die innerhalb des Planungsgebietes bisher geltenden früheren ortspolizeilichen Bauvorschriften Abschnitt B Sonderbestimmungen Ziff. XV Abs. a. werden mit in Kraft treten des Bebauungsplanes aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4459 ersetzt.

### **ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Stadtplanungsausschuss hat am 11.10.2001 das Bebauungsplan-Verfahren förmlich eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung der Wohnbebauung zu schaffen.

### **STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das ca. 2 ha umfassende Planungsgebiet gehört zu dem Teil der Genossenschaftssiedlung Falkenheim, der zu Beginn der 50er Jahre errichtet wurde.

Eine Anzahl von Wohngebäuden im Planungsgebiet ist mittlerweile baulich erweitert bzw. verändert worden. Das typische Ortsbild der Genossenschaftssiedlung mit erdgeschossiger Doppelhausbebauung bei 55 Grad Dachneigung ist jedoch straßenseitig, entlang der Pfälzer-Wald-Straße und des Hunsrückweges, erhalten geblieben, da Erweiterungen der Wohngebäude hauptsächlich als Anbauten in den Gartenbereichen ausgeführt wurden. Entlang der Saarburger Straße und Sankt-Ingbert-Straße besteht eine aufgelockerte, erdgeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Dachneigungen von 40 bis 55 Grad.

Als bestehendes Wohnquartier ist das Planungsgebiet umfassend mit sozialen bzw. kulturellen Einrichtungen versorgt. Die verkehrliche sowie entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Die wohnstandortnahe Versorgung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet.

### **ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4459 entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

## **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4459 ist eine geordnete Nachverdichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet und ferner die Erhaltung des typischen Ortsbildes entlang der Pfälzer-Wald-Straße und des Hunsrückweges. Das intakte Straßenbild wird geprägt durch die den Eingangsbereichen zur Straße hin vorgelagerten begrünten Vorgartenbereiche, die lediglich durch befestigte Zugänge und Garagenzufahrten unterbrochen werden. Aus diesem Grund lehnen sich die durch Baugrenzen fixierten überbaubaren Grundstücksflächen zum erschließenden Straßenraum hin an die bestehende Bausubstanz an und gewährleisten so die Erhaltung des harmonisch geordneten Straßenbildes. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wonach größere bauliche Erweiterungen in den Vorgartenbereich ermöglicht werden sollten, konnte aus den vorgenannten Zielsetzungen nicht Rechnung getragen werden.

Die bestehende Doppelhausbebauung entlang der Pfälzer-Wald-Straße und des Hunsrückweges kann daher giebelseitig erweitert werden. Ferner können an der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude untergeordnete Erweiterungen des Wohnhauses auch an der Grenze des Doppelhausnachbarn errichtet werden. Die punktuell bestehenden Einzelhausstandorte an der Pfälzer-Wald-Straße können erhalten bleiben bzw. zu einem Doppelhausstandort verbunden werden.

Die Grundstücke entlang der Saarburger Straße und Sankt-Ingbert-Straße können aufgelockert bebaut werden. Diesen Bereichen sind städtebaulich auch die östlichen Teilflächen zweier besonders tiefer Grundstücke der Pfälzer-Wald-Straße zuzuordnen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4459 ergeben sich lediglich auf den östlichen Teilflächen der beiden besonders tiefen Grundstücke an der Pfälzer-Wald-Straße Mehrungen hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche gegenüber der früheren Beurteilung des Gebietes nach § 34 Baugesetzbuch.

## **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND ANZAHL DER WOHNEINHEITEN**

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Bestandes, der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Form der Nachverdichtung als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Aus dem oben beschriebenen Ziel der geordneten städtebaulichen Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung ergeben werden entsprechende Festsetzungen getroffen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl im östlichen Bereich des Planungsgebietes, der Bauweise, über die Zahl der Vollgeschosse, und zur Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je freistehenden Wohngebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je freistehendem Wohngebäude ist im Übrigen aufgrund der Möglichkeiten des Stellplatznachweises beschränkt.

## **ABSTANDSFLÄCHEN**

Um die Abstandsflächen und somit die nachbarlichen Belange zu wahren, ist Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

## **STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

Zur Erhaltung der Vorgartenzone ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Um den baulichen Eingriff in die Gartenbereiche zu minimieren, ist je Wohneinheit nur eine Garage bzw. nur ein Carport zulässig und die Grundfläche von Nebengebäuden auf 10 qm beschränkt.

Im Planungsgebiet gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) vom 15.11.2001, welche die Zulässigkeit der Herstellung von Garagen und Stellplätzen regelt. Diese Satzung gilt für bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen und Stellplätze und den Nachweis über die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht.

## **GESTALTUNG**

Das Ziel der Festsetzungen zur Gestaltung ist, das bestehende Ortsbild im Planungsgebiet weitgehend zu erhalten und bauliche Eingriffe in die Gartenbereiche weitgehend zu minimieren. Im gesamten Planungsgebiet werden in diesem Sinne die Festsetzungen zur Gestaltung durch die entsprechenden Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweisen und der Beschränkung der Grundfläche von Nebengebäuden und über die Anzahl von Garagen und Carports ergänzt.

In den Bereichen entlang der Pfälzer-Wald-Straße und des Hunsrückwegs werden die Festsetzungen zur Gestaltung insbesondere durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung über die Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports in den Vorgartenzonen ergänzt.

Die Festsetzung der Firstlinie und der Dachneigung der Hauptgebäude dient insbesondere der Erhaltung des straßenseitigen Erscheinungsbildes. Die Festsetzung der Firstlinie für rückwärtige Anbauten an den Wohngebäuden beziehungsweise die Festsetzung der Dachneigung für rückwärtige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist erforderlich, um die entsprechende Einordnung dieser Baukörper auf den Anwesen im Verhältnis zu den Hauptgebäuden zu regeln.

Die beiden Einzelhäuser an der Pfälzer-Wald-Straße gehören zum bestehenden Ortsbild. Für diese Bebauung ist eine Festsetzung der Firstrichtung nicht erforderlich. Die Verschmelzung zu Doppelhausbebauung ist freigestellt.

Für die Bereiche entlang der Saarburger Straße und Sankt-Ingbert-Straße und die östlichen Teilflächen der beiden besonders tiefen Grundstücke an der Pfälzer-Wald-Straße sind Baugrenzen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Ferner ist Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem bestehenden baulich aufgelockerten Ortsbild in diesen Bereichen.

### **Dachgeschosse**

Die Dachgeschosse im Planungsgebiet sind i.d.R. als Vollgeschosse errichtet. Daher ist für Wohngebäude generell die Festsetzung I + D getroffen worden, welche die Ausbildung des zweiten Geschosses zum einen als Satteldach bestimmt und zum anderen die Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht.

Die Festsetzung zur Ausbildung von Dachgauben ist erforderlich zur eindeutigen gestalterischen Bestimmung von Satteldächern, die als Vollgeschoss ausgebildet werden.

## **BAUWERKSSCHUTZ**

Nach aktuellen Kenntnissen können im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung Grundwasserstände ca. 2 m unter Gelände auftreten, die im Niveau üblicher Kellerbauwerke liegen. Daher werden für entsprechende Bauvorhaben die Durchführung von Untersuchungen in Bezug auf den Bauwerksschutz gegen Bodenfeuchtigkeit und/oder drückendes Wasser empfohlen.

## **GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

### **Derzeitige Nutzung, Bestand von Natur und Landschaft**

Die Freiflächen werden als private Hausgärten genutzt. Die bestehende, zu den Erschließungsstraßen hin orientierte Randbebauung bildet im Innenbereich der Wohnquartiere zusammenhängende Freiräume mit einer hohen Erholungsqualität. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind Nebengebäude, teilweise einschließlich Garagen, vorhanden.

Die Hausgärten sind, bezogen auf die Belange des Arten- und Biotopschutzes, unterschiedlich strukturiert. Es sind sowohl strukturreichere Gärten mit altem Obstbaumbestand vorhanden, als auch strukturärmere Gärten, die in weiten Teilen von Gebrauchsrasen eingenommen werden. Der Baumbestand setzt sich in diesen Gärten zum erheblichen Anteil aus Nadelbäumen (Fichten) zusammen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1250 ist ein erhaltenswerter Laubbaum (Walnuss) vorhanden. Die Freiflächen sind gem. Anlage 2 Kostenerstattungsbeitragssatzung – Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen als strukturarme bis strukturreiche Hausgärten (5.2: 0,4 und 5.3: 0,3) zu bewerten.

### **Grünordnerische Ziele und Maßnahmen**

#### **Freiraum und Erholung, Baumbestand**

Ziel der Grünordnung ist der Erhalt zusammenhängender Gartenbereiche und ihrer Erholungsqualität. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen überwiegend dieser Zielsetzung und sehen insgesamt eine maßvolle Nachverdichtung vor, die den Zielen einer nachhaltigen Stadt- und Landschaftsentwicklung dient. Der vorhandene Baumbestand unterliegt im Einzelnen dem Schutz der Baumschutzverordnung. Er wird nicht einzeln festgesetzt. Eine mögliche Genehmigungsfreistellung entbindet nicht von der Verpflichtung der Einhaltung öffentlicher Vorschriften. Ausgenommen ist ein vorhandener wertvoller Einzelbaum, der aufgrund seiner raumwirksamen Bedeutung festgesetzt wird. Zur Gestaltung des Straßenbildes werden Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen als Hinweis dargestellt. Ergänzend soll die Strukturvielfalt der Vegetation durch Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Grundstücken mit Bebauungen in der zweiten Reihe erhalten bzw. gefördert werden.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung soll zum Schutz des Bodens reduziert und durch Versickerung kompensiert werden. Möglichkeiten hierzu bieten ein versickerungsfreundlicher Ausbau von Hof- und Verkehrsflächen und Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers. Eine Vorprüfung der Versickerungseignung hat ergeben, dass in Bezug auf Bodenbeschaffenheit und Flurabstand (Lage des Grundwasserspiegels unter Gelände) die Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist und bereits teilweise realisiert wird. Angesichts teilweise erhöhter Grundwasserstände kann die Versickerungsleistung des Bodens, insbesondere im nördlichen Planungsgebiet, jedoch jahreszeitlich bedingt reduziert sein. Zur Planung konkreter Versickerungsmaßnahmen wird die Durchführung von Detailuntersuchungen empfohlen.

## **Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich**

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 1311 und 1312 ermöglichen die bauleitplanerischen Festsetzungen, unter Berücksichtigung von zu beseitigenden Nebengebäuden, die Überbauung von zusätzlich ca. 50 qm Freifläche, die dauerhaft versiegelt werden. Diese zusätzliche Bebauung wird als geringfügiger Eingriff im Zusammenhang mit einer insgesamt maßvollen Nachverdichtung bewertet. Eine detaillierte Bilanzierung gem. Anlage 2 Kostenerstattungsbetragsatzung – Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen erfolgt daher nicht.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes werden Festsetzungen zum Erhalt eines raumwirksamen Einzelbaumes getroffen. Auf dem Eingriffsgrundstück mit der Fl. Nr. 1311 wird als Ausgleichsmaßnahme ein Einzelbaum zur Anpflanzung festgesetzt, der der Erhöhung des Arten- und Struktureichtums der Hausgärten dient und gleichzeitig das Ortsbild bereichert. Weiterhin ist im Vollzug der Entwässerungssatzung die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken anzustreben. Weitere besondere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Realisierung des neuen Baurechts ist insgesamt als geringfügiger Eingriff nach § 1 a BauGB zu beurteilen. Die ausgleichspflichtigen baulichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4459 können damit ökologisch hinreichend kompensiert werden.

## **KOSTEN**

Durch die Realisierung der Bebauungsplanung entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Nürnberg, 22.03.2004  
Stadtplanungsamt

Bandilla  
Stadtdirektor

**Erlass der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4459 für ein Gebiet zwischen Pfälzer-Wald-Straße,  
Saarburger Straße und dem Hunsrückweg**

**Beschluss**

des Stadtplanungsausschusses

vom 22.04.2004

öffentlicher Teil

- I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4459 vom 23.05.2003 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 22.03.2004 als Satzung.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: