

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

NR. 4507

für ein Gebiet südlich der Nopitschstraße zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie
Nürnberg-Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal)

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom auf Grund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 9 des Gesetzes vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497),

folgende

BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet südlich der Nopitschstraße zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

- 1.1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen und Speditionen unzulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet I, Teilgebiet a, ist auch die die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet II sind auch Tankstellen unzulässig
- 1.1.4 In den Gewerbegebieten ist einem Gewerbebetrieb dienender Verkauf, soweit die Verkaufsfläche den Gewerbeeinrichtungen in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.5 Im Gewerbegebiet I, Teilgebiet b, ist die Errichtung von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der der Nopitschstraße zugewandten Seite unzulässig. Auf der Südseite können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Sondergebiet SO I - Einzelhandel

Das Sondergebiet SO I – Einzelhandel – dient vorwiegend der Errichtung großflächiger Einzelhandels- und Servicebetriebe für Kraftfahrzeuge, Zweirad und Zweiradzubehör.

- 1.2.1 Im Sondergebiet SO I – Einzelhandel – sind Einzelhandels-, großflächige Einzelhandels- und Servicebetriebe für Kraftfahrzeuge, Zweirad und Zweiradzubehör mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.000 qm zulässig. Im Rahmen der vorgenannten Nutzungsarten ist auch der Verkauf weiterer Sportartikel wie Fitnessgeräte, Sportausrüstungen, Sportbekleidung und Sportnahrung zulässig, wobei diese Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm nicht überschreiten dürfen.
- 1.2.2 Im Sondergebiet SO I, Teilgebiet b, ist die Errichtung von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur auf der der Nopitschstraße abgewandten Seite (Südseite) zulässig.

1.3. Sondergebiet SO II – Einzelhandel

Das Sondergebiet SO II – Einzelhandel – dient vorwiegend der Errichtung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

- 1.3.1 Im Sondergebiet SO II – Einzelhandel – sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Discounter“) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm,
- ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Vollsortimenter“) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2.600 qm,
- ein Verwaltungsgebäude mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Zweirad und Zweiradzubehör, wobei die Ausstellungs- und Verkaufsfläche höchstens 300 qm betragen darf und in Geschossfläche und Baumasse gegenüber dem Verwaltungsgebäude untergeordnet sein muss.

1.3.2 Im Sondergebiet SO II, Teilgebiet b, ist die Errichtung von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur auf der der Nopitschstraße abgewandten Seite (Südseite) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Baumassenzahl bestimmt.
- 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil dem nicht entgegenstehen.
- 2.3 Soweit betriebliche Zwänge es erforderlich machen und es mit den Belangen der Nachbarschaft vereinbar ist, kann eine Überschreitung der festgesetzten Baumassenzahl (BMZ) zugelassen werden, maximal jedoch bis zu einer BMZ von 8,0.

3. Abstandsflächen

In allen Baugebieten gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 52 BayBO sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Beheizung

Zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, dürfen feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

6. Lärmschutz

- 6.1 Für das Plangebiet sind folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w in dB(A) pro m^2 zulässig:

Baugebiet	Teilgebiet	Flächenbezogener Schallleistungspegel L_w in dB(A) pro m^2	
		Tagzeit	Nachtzeit
GE I	a	57	43
GE I	b	57	43
GE II	a und b	57	43
GE II	d	52	37
GE II	c	55	42
SO I	a	55	41
SO I	b	55	41
SO II	a	55	40
SO II	b	55	40

- 6.2 Die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w und der daraus resultierenden Orientierungswertanteile (ORWA) ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Als Immissionsorte sind die südlich angrenzende Kleingartenkolonie (ORW tags 55 dB) und das daran anschließende allgemeine Wohngebiet WA (ORW tags/nachts 55/40 dB(A) heranzuziehen.

Der zulässige Orientierungswertanteil für eine Teilfläche ist nach TA-Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Flächengröße zu berechnen. Bei der Ausbreitung sind folgende Minderungen zu berücksichtigen:

A_{div} : Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung (Abstandsmaß)

A_{atm} : Dämpfung aufgrund von Luftabsorption

A_{gr} : Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts

C_{met} : Meteorologische Korrektur (C_0 : Tag = 3; Abend = 1,5; Nacht = 0)

Bei allgemeinen Wohngebieten ist ein Ruhezeitzuschlag gemäß TA Lärm für die entsprechenden Teilzeiten zu berücksichtigen.

- 6.3 Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen durch die Bahn ist innerhalb der im Planteil durch das Planzeichen nach Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten Flächen ein Nachweis gemäß VDI 2719 zu erbringen, dass die nach VDI 2719, Tabelle 6 vorgegebenen Anhaltswerte für den Innenpegel entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Räume nicht überschritten werden.

7. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

8. Grünordnung

8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mindestens 5 % des jeweiligen Baugrundstücks sind zu begrünen. Die Grünflächen der Gewerbegebiete II und der Sondergebiete II sind bevorzugt entlang der inneren Erschließung anzulegen. Bei allen anderen Baugebieten ist der Grünflächeanteil bevorzugt im Zusammenhang mit dem westlichen bzw. südlichen Grünstreifen anzulegen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Nopitschstraße sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume in einem Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art: *Carpinus betulus* 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche, Hochstamm

Anzahl: 14 Stück (Stck.)

Mindestqualität: Hochstamm 4-mal verpflanzt (4xv); mit Ballen (m. B.), Stammumfang (StU) 25 - 30

Entlang der inneren Haupteerschließung sind an den im Planteil festgesetzten oder durch Hinweise gekennzeichneten Stellen in einem Abstand von 10 m hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art: *Carpinus betulus* 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche

Anzahl: 49 Stck.

Mindestqualität: 4xv., m.B., StU 20-25

Entlang der westlichen Plangrenze sind innerhalb der als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Fläche an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Reihe sind die angegebenen Arten zu mischen.

Arten:	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Anzahl: 19 Stck.

Mindestqualität: 4xv., m.B., StU 20-25

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab 6 Stellplätzen sind diese zu durchgrünen.

Je 5. Stellplatz ist ein hochstämmiger Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen

Arten: Acer campestre Feldahorn
 Quercus robur Stiel-Eiche

Mindestqualität: 4xv., m.B., StU 20-25

Die Pflanzabstände können zur Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geringfügig geändert werden.

Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 15 qm großen Baumscheiben je Baum zu versehen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) zu sichern.

8.3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Innerhalb der Grünflächen ist das natürliche Geländeniveau zu belassen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

8.4 Einfriedungen

8.4.1 Entlang der Nopitschstraße sind Einfriedungen unzulässig. An allen anderen Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen oder Gehwege angrenzen, ist eine Einfriedung nur hinter den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun auszuführen. Nicht zulässig sind Sichtblenden und Mauerwerk. Bei allen Einfriedungen sind Sockel über Straßen- bzw. Geländeniveau unzulässig.

8.4.2 Bei Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken ist beiderseits der Einfriedung ein mindestens 1,50 m breiter Streifen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als solcher zu erhalten. Für die Bepflanzung sind Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste A zu verwenden.

8.5 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer bei Neubauten mit einer Neigung bis zu 10° sind auf 50 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Bei vollständiger

schadloser Versickerung der Oberflächenwässer innerhalb eines Baugrundstückes kann auf Dachbegrünungen verzichtet werden.

8.6 Fassadenbegrünung

50 % der Fassadenflächen ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind an geeigneter Stelle mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Entsprechend dimensionierte und geeignete Rankgerüste sind vorzusehen. Die Grundbeete sind dabei mindestens 60 cm breit sowie 40 cm tief vorzusehen.

8.7 Pflege / Unterhaltung

Die Anlage der Grünflächen und Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Der Erhalt der Anpflanzung und der nährstoffarmen Vegetationsbestände auf den randlichen Grünstreifen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister