

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG  
NR. 4529**

**für ein Gebiet südöstlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-  
Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände)**

**Vom .....**

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom .....  
auf Grund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958)

folgende

**Bebauungsplan-Satzung Nr. 4529**

für ein Gebiet südöstlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße  
und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände)

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südöstlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „nur Hausgruppen“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind Überschreitungen der zulässigen GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Abstandsflächen:

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Wohngebäuden die Anwendung von Art. 6 BayBO angeordnet. Dies gilt auch für baulichen Anlagen im Sinne Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung von Hausgruppen wird die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung bis 35 Grad bestimmt.

5.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie von aneinandergrenzenden Garagen sind bei geneigten Dächern gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhen sowie einheitlich durchgehende Dachflächen einzuhalten. Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind innerhalb der Zeilen zumindest gleiche Dachneigungen einzuhalten.

5.3 Innerhalb der höchstzulässigen III- und V- geschossigen Bebauung darf das oberste zulässige Vollgeschoss entweder als Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 50 cm oder als Terrassengeschoss errichtet werden. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen.

5.4 Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung ist der obere Abschluss gerade auszuführen, bei steileren Dächern kann auch ein abgeschlepptes Dach ausgeführt werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

6. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von rückwärtigen Gartenbereichen auch Stellplätze, Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässig.

6.2 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielflächen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

6.3 In den im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück ein Kellerersatzraum mit einer Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenzonen.

7. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB:

7.1 Zu pflanzende Bäume

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus den vorgenannten Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sind diese möglichst ortsnah vorzunehmen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm im Straßenraum und von mindestens 18–20 cm auf privaten Grünflächen, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen.

7.2 Zur Erhaltung festgesetzter Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

7.3 Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

7.4 Ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Abfallsammelplätze im Bereich der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

7.5 Dachbegrünung:

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Diese ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

7.6 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockelleisten nicht zulässig.

7.7 Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf internen und externen Flächen.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Planungsgebiet zusätzlich zu den internen Ausgleichsmaßnahmen folgende außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto durchzuführende ökologische Ausgleichsmaßnahmen

- Fl. Nr. 277, Gemarkung Boxdorf – intensive Wiese  
Maßnahme: Entwicklung zu einer extensiven Wiese
- Fl. Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof – intensiver Acker  
Entwicklung zu einer extensiven Wiese
- Fl. Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer - naturferner Laubholzforst  
Maßnahme: Umwandlung in einen Laubmischwald zugeordnet.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten des Eigentümers des Grundstücks durchgeführt. Die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS - KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

8. Beheizung:

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d. h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

9. Lärmschutz:

Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen von der Wallensteinstraße sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

9.1 In dem im Planteil mit LSW gekennzeichneten Bereich ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m bis 3,50 m über Geländeoberkante zu errichten.

9.2 In der Zone A sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und in der Zone B die Außenbauteile von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Pegelbereich [-]	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

**Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tab. 8**

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume in Zone A der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 55 dB(A am Tag oder 45 dB(A) in der Nacht bzw. in Zone B einen Wert von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen in Zone A der Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht bzw. in Zone B der Beurteilungspegel in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

### § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Maly  
Oberbürgermeister