

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4571**

**für ein Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße**

**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 Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

folgende

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4571**

### **§ 1**

Für das Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Das Sondergebiet 1 - Einzelhandel dient der Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 qm sowie den ergänzenden Nahversorgungssortimenten Bäckerei und Metzgerei mit Gastronomie mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 qm.

- 1.3 Das Sondergebiet 2 - Einzelhandel dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Servicebetrieben für:

Drogeriemarkt, Schreibwaren, Bücher, Schuhe, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bekleidung, Zooartikel/Tiernahrung, Sportartikel, Campingartikel, Gastronomiebetrieb, Fitnessstudio, Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Friseur), Blumen, Optik.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bzw. Stellplätze bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil nicht entgegenstehen.
- 2.2 Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche darf auf maximal 2.200 m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern sichergestellt ist, dass die zusätzliche Geschossfläche nicht durch Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben belegt wird.

## **3. Genehmigungsfreistellung**

Für Vorhaben in den Gebieten SO 1 und SO 2 sowie im GE wird das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO im Sinne des Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen.

## **4. Abstandsflächen**

Die nach Art. 6 Abs. 5 und Abs. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind im gesamten Planungsgebiet einzuhalten.

## **5. Stellplätze und Garagen**

- 5.1 Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze und Garagen im Bestand sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 In den Sondergebieten dürfen nur 80 % der jeweils gem. der StellplatzS - StS - erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück und nur innerhalb der besonders festgesetzten Fläche für Stellplätze real hergestellt werden.

## **6. Beheizung**

Im Planungsgebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Heizöl EL sowie Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionsrichtwerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

## **7. Lärmschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 weder „tags“ (06.00 – 22.00 Uhr) noch „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

### Emissionskontingente $L_{EK}$ tags und nachts in dB

| Teilfläche | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|------------|----------------|------------------|
| So 1       | 60             | 45               |
| SO 2       | 57             | 42               |
| GE         | 55             | 40               |

( $L_{EK}$  ist der Pegel der flächenbezogenen Schallleistung, der der Berechnung des Immissionskontingentes zu Grunde gelegt wird.)

Die Umsetzung der Emissionskontingentierung erfolgt nach Abschnitt 5 und Anhang C der DIN 45691 bzw. wie im Folgenden beschrieben:

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. In einem ersten Schritt sind hierzu die für das Vorhaben zulässigen Immissionskontingente für die Teilfläche  $i$  und den jeweiligen Immissionsort  $j$  auf Basis der Emissionskontingente unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu ermitteln.

#### a) Vorhaben auf ganzer Teilfläche

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, ist zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Betriebsgeräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung:

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt.

$\Delta L_{i,j}$  ist dabei die Differenz zwischen dem Emissionskontingent  $L_{EK,i}$  und dem Immissionskontingent  $L_{IK,i,j}$  einer Teilfläche  $i$  am Immissionsort  $j$  und ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort  $j$ . Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung wie folgt zu berechnen:

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche  $i$  nicht größer als  $0,5 \cdot s_{i,j}$  ist, kann  $\Delta L_{i,j}$  nach der Gleichung  $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4\pi s_{i,j}^2))$  dB berechnet werden. Hierbei sind  $s_{i,j}$  der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche  $i$  in Meter (m) und  $S_i$  die Flächengröße der Teilfläche  $i$  in Quadratmeter (m<sup>2</sup>). Andernfalls ist die Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente  $k$  mit den Flächen  $S_k$  zu unterteilen, sodass  $\Delta L_{i,j}$  nach der Gleichung

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg \sum_k (S_k / (4\pi s_{k,j}^2)) \text{ dB berechnet wird; hierbei ist } S_i = \sum_k S_k.$$

#### b) Vorhaben auf Teil einer Teilfläche

Ein Vorhaben, dem nur ein Teil einer Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, ist zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Betriebsgeräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

$$\text{mit } \Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4\pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$$

erfüllt. Dabei ist  $S_i$  die Flächengröße des von dem Vorhaben benutzten Teils der Teilfläche.

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche  $i$  nicht größer als  $0,5 \cdot s_{i,j}$  ist, gilt das gleiche wie unter a).

c) Vorhaben auf mehreren Teilflächen oder Teile von Teilfläche

Ein Vorhaben, dem mehreren Teilflächen oder Teile von Teilfläche  $i$  zuzuordnen sind, ist zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Betriebsgeräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq 10 \cdot \lg \sum_i (10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})}) \text{ erfüllt.}$$

Wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Für  $\Delta L_{i,j}$  gilt dabei wieder:

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4\pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$$

Dabei ist  $S_i$  die Größe der von dem Vorhaben benutzten Fläche.

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche  $i$  nicht größer als  $0,5 \cdot s_{i,j}$  ist, gilt das gleiche wie unter a) und b).

Die Berechnung der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  für das geplante Vorhaben erfolgt unter Berücksichtigung der TA Lärm bzw. nach 18. BImSchV sowie aller dann bekannten Ausbreitungsparameter, wie Abschirmwirkung von Gebäuden, Geländetopographie etc., Bodendämpfung und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen. Der Nachweis ist anhand eines Prognosegutachtens im Genehmigungsverfahren zu führen. Für Vorhaben nach TA Lärm ist der Nachweis durch eine detaillierte Prognose nach Anhang A.2 TA Lärm zu erbringen. Voraussetzung für die schalltechnische Überprüfung ist somit die Einhaltung des Immissionskontingentes  $L_{IK}$  auf Grundlage des für die Grundstücksfläche zulässigen Emissionskontingentes  $L_{EK}$ .

### Verkehrslärm Löwenberger Straße

Im Mischgebiet sind bei wesentlichen baulichen Änderungen zur Lärminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorzusehen.

Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern im Lärmeinwirkungsbereich der Löwenberger Straße sind bei wesentlichen baulichen Änderungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen haben beim Nachweis des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu entsprechen.

Auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn gleichwertige Maßnahme bautechnischer Art (andere Lüftungskonzepte) vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne dass sie unter Berücksichtigung Ihres Eigenlärms die gemäß DIN 4109 vorgegebenen Innenraumpegel überschreiten.

## **8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Mischgebiet sind Dachgauben zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 38°. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

## **9. Werbeanlagen**

- 9.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.
- 9.3 Im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig.

## **10. Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch anzulegen.

## **11. Grünordnung**

### **11.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Bei Neubauten sind mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

### **11.2 Anpflanzung von Bäumen**

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm im Bereich der Stellplatzanlage und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm entlang der Löwenberger Straße, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.

### **11.3 Stellplätze**

Die ebenerdigen privaten Stellplätzen in den Sondergebieten 1 und 2 sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Bei vollständiger schadloser Versickerung der Oberflächenwässer innerhalb eines Baugrundstücks kann auf die wasserdurchlässigen Beläge verzichtet werden.

### **11.4 Dachbegrünung**

Bei Neubauten im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 25° auf mindestens 50 % der Dachflächen mit einer extensiven Begrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten. Dies ist bereits in der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

### 11.5 Fassadenbegrünung

Bei Neubauten in den Gewerbegebieten sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge zu mindestens 50 % sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Hedra helix            | - Efeu                 |
| Wisteria sinensis      | - Glyzinie             |
| Parthenocissus spec.   | - Wilder Wein in Arten |
| oder Polygonum auberti | - Knöterich            |

zu begrünen, wobei mindestens 60 cm breite und 40 cm tiefe Grundbeete vorzusehen sind.

- 11.6 Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführten Maßnahmen (u.a. Einhaltung der Schutzzeiten für Fledermäuse und Vögel, das Anbringen von künstlichen Spaltenquartieren für Fledermäuse, Erhalt des Lebensraumes für Zauneidechsen) zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durchzuführen, um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere oder einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

## § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly  
Oberbürgermeister