

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4568

**für das Gebiet zwischen der Erlanger Straße, dem Flubereinigungsweg
„Im Knoblauchsland“, der Unteren Stadtgasse und der Marienbergstraße**

Vom

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.12.2011 (BGBl. I S. 2557), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)

folgende

Satzung

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen der Erlanger Straße, dem Flubereinigungsweg „Im Knoblauchsland“, der Unteren Stadtgasse und der Marienbergstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich störend sind. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) sind Einzelhandelsbetriebe – ausgenommen Autohäuser –, Bordellbetriebe, Anlagen der Fremdwerbung, Lagerhäuser und Lagerplätze nach sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ein Autohaus nach Satz 1 ist eine Anlagenform des Kraftfahr-

zeughandels, bei der die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen gegenüber der Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche für Neu- und Jahreswagen untergeordnet ist.

- 1.2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Ausgeschlossen sind Anlagen die einen Betriebsbereich i. S. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder ein Teil eines solchen Betriebsbereichs.
- 1.4. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Festsetzung zu Traufhöhen sind nur die im Planteil angegebenen ebenerdigen Abstellplätze für Personenkraftwagen und deren Zufahrten zulässig.

2. Abstandsflächen

Die nach Art. 6 erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachaufbauten dürfen eine Maximalhöhe von 1,00 m, gemessen über der Traufkante, aufweisen. Ihr Mindestabstand soll 1,00 m von der nächsten Traufkante betragen.

4. Gestaltung der Werbeanlagen

- 4.1. Werbung an der Stelle der Leistung ist so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stört.
- 4.2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwänden und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.
- 4.3. Werbeanlagen der Fremdwerbung sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- 4.4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Grundstücksseiten zur Erlanger Straße, Marienbergstraße und Untere Stadtgasse jeweils 3 Fahnenmasten mit 9 m Höhe zulässig. Ferner ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Pylon bis 6 m Höhe zulässig. Der Abstand des Pylons und der Fahnenmasten muss mindestens 1 m von den öffentlichen Verkehrsflächen betragen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind unzulässig.

6. Grünordnung

- 6.1. Die im Planteil festgesetzten und zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnahe erfolgen. In befestigten Flächen sind mindestens 16 qm großen Baumscheiben vorzusehen.
- 6.2. In der als extensiven Wiese mit Gehölzgruppen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 18 standortgerechte, heimische groß- oder mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.
- 6.3. In der als extensiven Wiese mit Gehölzgruppen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Herstellung von 800 qm standortgerechten, heimischen Hecken je 100m² ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume II. Ordnung, fünf Heister und vierzig Sträucher zu pflanzen.
- 6.4. Die Dächer sind auf mindestens 85 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten.
- 6.5. Die im Planteil festgesetzten Flächen „wasserdurchlässiger Oberfläche“ sind alternativ als Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Schotterrasen herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.
- 6.6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf externen Flächen.
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet (Sammelzuordnung):
- a) Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen, extensive Wiese mit Gehölzgruppen, nebst den ergänzenden Festsetzungen in Nr. 6.2 und 6.3,
- b) die planexternen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

Gemarkung	Fl. Nr.	Fläche in qm	Bestand	Maßnahme
Neunhof	484	890,00	Intensiv genutzter Acker	Entwicklung eines Mager- und Halbtrockenrasens
	682	4550,00		Entwicklung einer sonstigen Feuchtwiese

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie 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).

- 6.7. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere:
Installation von sechs, insbesondere für den Gartenrotschwanz geeigneten Brutkästen auf der festgesetzten Fläche „extensive Wiese mit Gehölzgruppen.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt im mittleren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die sich aus Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG, sowie bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Vorschriften ergebenden Baubeschränkungen.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister