Entwurf

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4318

„Nordostbahnhof“

für das Gebiet nördlich der Kieslingstraße, östlich der Äußeren Bayreuther Straße und südlich der Bessemer Straße

Vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4318 „Nordostbahnhof“ für das Gebiet nördlich der Kieslingstraße, östlich der Äußeren Bayreuther Straße und südlich der Bessemer Straße

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Nordostbahnhof“ nördlich der Kieslingstraße, östlich der Äußeren Bayreuther Straße und südlich der Bessemer Straße 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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3a, WA 3b und WA 3c sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Im Kerngebiet MK sind Tankstellen aller Art sowie Fastfoodbetriebe mit Drive-In Schalter nicht zulässig; Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise als gebietsversorgende Läden oder Kioske mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, 1b und 1c darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3a, WA 3b und WA 3c wird eine Firsthöhe bzw. Attikahöhe (bei Flachdächern) von mindestens 9 m Höhe festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der an die jeweilige nördliche Schmalseite des Gebäudes angrenzenden Straßenverkehrsfläche definiert, jeweils gemessen in Gebäudemitte.

2.3 Die lichte Höhe des Erdgeschosses wird im Kerngebiet MK auf mind. 3,5 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 1a auf mind. 3,0 m festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Im Kerngebiet MK und im allgemeinen Wohngebiet WA 1a gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass Gebäude durchgehend und lückenlos auf der Baulinie zu errichten sind. Im WA 1b gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass maximal zwei Gebäude mit einer Mindestlänge von je 32 m und einem maximalen Abstand von 12 m voneinander auf der Baulinie jeweils durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude in einer Länge über 50m zulässig sind.

3.2 In Bezug auf die Baulinien kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Bauteile mit einer maximalen Tiefe von 1,2m auf einer Länge, die maximal 20% der Länge der jeweiligen Fassade beträgt, aus der Fassade hervortreten bzw. bis zu 0,6 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind im Kerngebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. Die Abstandsfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 2a nach Osten sowie die Abstandsfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 2 b nach Westen wird auf dasjenige Maß verkürzt, das sich aus dem Abstand der Baugrenze und der Mitte des anschließenden Wegs ergibt.

5. Nebenanlagen und Einfriedungen

5.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von 9m² pro Grundstück zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser können ausnahmsweise zugelassen wer-

den. Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten außerhalb der Baugrenzen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

5.2 Im Kerngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA1a, WA1b und WA 1c sind Abstellgebäude als Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Einfriedungen sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sind Einfriedungen als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzaun auszubilden und mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Bezugspunkte für die Höhenbegrenzung sind die angrenzenden öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen. Einfriedungen von Vorgärten sind nicht zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

6.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 1c sind die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen in Tiefgaragen zu erbringen. Fahrradabstellplätze dürfen bis zur Hälfte der notwendigen Anzahl auch ebenerdig in Abstellgebäuden nachgewiesen werden

6.2 Private Stellplätze, Carports und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur zulässig innerhalb der im Planteil besonders festgesetzten Flächen.

6.3 Vor Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.

6.4 Abweichend von der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS –StS) vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, Ber. 2008 S. 15) ist erst für Wohnungen mit mehr als 140 m^2 Wohnfläche ein zweiter Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

7. Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b, WA 2c, WA 3a, WA3b und WA 3c sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

8. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1 Doppelhäuser und Hausgruppen, sowie aneinander grenzende Garagen, Nebengebäude und Carports in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

9.2 Im Kerngebiet MK und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 1c, WA 2a, WA 2b, WA 3a und WA 3b sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2c und WA 3c sind auf Wohngebäuden (neben Flachdächern) auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°- 44° zulässig.

9.3 Als technische Dachaufbauten sind im Kerngebiet MK und in den allgemeinen Wohngebieten nur Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig. Solartech-

nische Aufbauten auf Flachdächern haben eine Maximalhöhe von 1m und einen Mindestabstand von 1m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Antennen und Schornsteine auf Flachdächern haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

10. Schutz vor Immissionen

Gewerbelärm

10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b, WA 3a und WA 3b sind Wohnungen so zu errichten, dass sich an allen Fassaden entlang der Lärmschutzmaßnahme „LSM " keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 befinden.

Im allgemeinen Wohngebiet 3b, südliches Baufeld, Nordseite und im allgemeinen Wohngebiet WA 3c, mittleres Baufeld, Ostseite, sind Wohnungen so zu errichten, dass sich im 2. Obergeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 befinden.

Von den Festsetzungen nach Satz 1 und 2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht entlang der Lärmschutzmaßnahme „LSM" bzw. im 2. OG der in Satz 2 genannten Fassadenbereiche eingehalten werden, oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die in den Sätzen 1 und 2 jeweils bezeichneten Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

10.2 Entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „LSM" der allgemeinen Wohngebiete WA 3a und WA 3b wird eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mind. 6m festgesetzt.

Der westlich des allgemeinen Wohngebiets WA 3b festgesetzte Durchgang (private Verkehrsfläche) ist ab einer Höhe von maximal 3m mit einer Bautiefe von mindestens 6 m bis zum Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 3a zu überbauen.

10.3 Die im WA 3c allgemein zulässigen Wohnnutzungen sind erst zulässig, wenn die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 3b gemäß den Festsetzungen im Planteil im Rohbau errichtet worden sind.

Verkehrslärm

10.4 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderung und Nachweise" vom November 1989 sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist gemäß den im Beiplan Lärmpegelbereiche gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu erbringen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anforderungen an die Außenbauteile wieder. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in

Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln. Es folgt die Tabelle nach DIN 4109.

Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Im Kerngebiet ist an den Fassaden, wo Lärmpegelbereiche IV und V auftreten, für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbare Nutzungen eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

10.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 1c, WA 2 b und WA 3 sind an folgenden Fassadenabschnitten die nachfolgend beschriebenen Lüftungsmaßnahmen aus Schallschutzgründen auszuführen:

WA 1a: Nord-,West und Südfassade, im 4.OG auch Ostseite
WA 1b: West- und Nordfassade
WA 1c: West- und Südfassaden
WA 2b: Südfassaden
WA 3c: Südfassaden.

Für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume an den genannten Fassadenabschnitten ist eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

10.6 Die Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 1c sind so zu orientieren, dass jeder Wohnung mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum und ein Außenwohnbereich (Loggia, Balkon oder Terrasse) auf einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite zugeordnet werden kann, d.h. im Einzelnen im

- WA 1a nach Osten

- WA 1b nach Süden und im
- WA 1c nach Osten, Westen oder Norden.

Die zugeordneten Außenwohnbereiche sind bei Ausrichtung nach Osten oder Westen schalltechnisch von der Hauptimmissionsquelle in transparenter Form in mindestens 1,5 m Tiefe und 2m Höhe abzuschirmen oder als Loggia auszubilden.

11. Beheizung

Zur Beheizung von Gebäuden dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt z.B. nicht Heizöl EL.

12. Grünordnung und Artenschutzmaßnahmen

12.1 Die im Planteil mittels Hinweis 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 ortsnah erfolgen.

12.2 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm und Bäume in öffentlichen Grünflächen von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern.

12.3 Zu den Bahnflächen ist mit Baumpflanzungen ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Bei den festgesetzten Baumpflanzungen in der nördlichen Erschließungsstraße entlang der Bahnflächen sind daher nur Arten zu verwenden, die üblicherweise eine maximale Wuchshöhe von 15 m nicht überschreiten und eine langsame Entwicklung vorweisen.

Im Straßenbegleitgrün entlang der Bahnlinie im Norden darf die Bepflanzung eine Wuchshöhe von 7 m nicht überschreiten.

12.4 Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sowie nicht transparente Lärmschutzwände sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein in Arten
Polygonum aubertii	- Knöterich
Clematis spec.	- Waldrebe

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

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

12.6 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt sind, sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden bei der Installation von Solarenergieanlagen.

12.7 Garagenflachdächer / Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

12.8 Stellplätze im Kleingartengebiet sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, 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.

12.9 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

13. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Artenschutz)

13.1 Die in der Planzeichnung mit Nr. 1 und Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind zu offenen Flächen mit Magervegetation und nur lockerem Strauchbewuchs zu entwickeln. Sie sind maximal einmal jährlich zu mähen, nicht zu düngen und übermäßiger Gehölzaufwuchs nach Bedarf zu entfernen (ausführliche Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht).

13.2 In den in der Planzeichnung mit Nr. 3 und Nr. 4 gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand entlang der überörtlichen Freiraumverbindung am Südrand des Gebietes in seinem Bestand als Baumhecke mit heimischen Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) zu erhalten und zu entwickeln.

§ 3
Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4
Nachrichtliche Übernahmen

Bauvorhaben von mehr als 20m über Grund bedürfen einer separaten luftrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung.

§ 5

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