BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4551

„Großreuth h.d.V. West“

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

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 (BGBI. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174).

folgende Satzung:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für das Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

§ 1

1.1 Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Großreuth h.d.V. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-06.1-02-01.1 vom 10.12.2013 und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwall SCHP-06.1-02-01.2 vom 10.12.2013 sind Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere Vorhaben oder eine andere Art und Weise ihrer Ausführung sind nur nach Maßgabe des Planteils des Bebauungsplans und der nachfolgenden Bestimmungen sowie erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und im besonders gekennzeichneten Bereich auch ein Musterhaus zulässig. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Geschäfts- und Büronutzungen. In dem im Planteil mit „Parkhaus“ gekennzeichneten Teilbereich ist nur ein Parkhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8, jeweils als Höchstmaß.

2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, in Verbindung mit der als zwingend festgesetzten Traufhöhe.
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf NN.

2.3 Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,6 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.

2.4. Terrassen- und Haustürüberdachungen sind in einer Tiefe von 1,0 m von der Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

3.1 Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Kilianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Gebäude sind in einer Länge bis zu 126,5 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Kilianstraße) zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 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, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Gemeinschaftsanlage für Müll- und Wertstoffentsorgung ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Laube bzw. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Hauseingangsseite).

4.3 Nebenanlagen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (festgesetzter Ortsrand nach Nr. 9.4) nicht zulässig.

4.4 Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
Einfriedungen sind im allgemeinen Wohngebiet als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der im Planteil besonders festgesetzten Flächen.
In den als Garagen festgesetzten Flächen sind jeweils auch Carports und Stellplätze zulässig, in den als Carports festgesetzten Flächen auch Stellplätze.

5.2 Die in der Nebenzeichnung (Planausschnitt A) festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur als Zwischennutzung bis zur Errichtung des Parkhauses im Gewerbegebiet zulässig, längstens bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

6. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachgauben sind zulässig. Sie haben sich in der Breite einzeln oder in der Summe auf die halbe Dachlänge und in der Höhe auf eine Stirnhöhe von 1,5 m zu beschränken. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Auf Dachflächen, die dem Ortsrand zugewandt sind, sind Dachgauben nicht zulässig.

7.2 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3 % zulässig.

7.3 Als technische Dachaufbauten sind im Gewerbegebiet nur Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig. Solartechnische Aufbauten haben eine Maximalhöhe von 1 m und einen Mindestabstand von 1 m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

7.4 Die vorhandenen Werbeanlagen im Gewerbegebiet (Fahnenmasten und Schriftzug am östlichen viergeschossigen Gebäude) sind zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise in die Fassade integrierte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des Fensters des ersten Obergeschosses zugelassen werden, jedoch nur an den dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße abgewandten Fassaden.
Auf den Straßenbegleitgrünflächen S 1 und S 2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

7.5 Die Fassaden im Wohngebiet sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30 – 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Dachflächen bei Satteldächern sind mit matten, ziegelroten Dachziegeln auszuführen.

8. Schutz vor Immissionen

8.1 Entlang der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 1**“ im Gewerbegebiet ist eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mind. 6 m und in der vorgeschriebenen Traufhöhe zu errichten. Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nordseite bis auf die Zufahrt schalltechnisch geschlossen auszuführen.

8.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 2**“ ist ein Lärmschutzwall in einer Länge von 45 m und einer Höhe von mind. 315 m ü. NN herzustellen. Die Lücke zwischen dem Wall und dem im Osten anschließenden Gebäuderiegel (**LSM 1**) ist mit baulichen Nebenanlagen oder einer Lärmschutzwand in der vorgenannten Mindesthöhe von 315 m ü. NN zu schließen.
Der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einem Flächengewicht von 40 kg/m² bzw. einer Schalldämmung von DL_R > 24 dB errichtet werden. Sie müssen an beiden Seiten in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) mit einer Schallabsorption von DL_a = 8-11 ausgeführt werden.

8.3 Bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen nach Ziffer 8.1 und 8.3. ist ein Lärmschutzwall mit einer Länge von mind. 125 m und mit einer Mindesthöhe von 319,0 m ü. NN am westlichen Ende und von 319,5 m ü. NN am östlichen Ende zu errichten. Der Lärmschutzwall ist im Planteil in der Nebenzeichnung Ausschnitt A als Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ dargestellt. Er muss den Anforderungen nach Ziffer 8.2 Satz 3 und 4 entsprechen.

8.4 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ (temporärer Lärmschutzwall) sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

8.5 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „**LSM 1**“ (Lärmschutzbebauung) und „**LSM 2**“ (Erdwall) sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss,
- Fenster zu Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss an der nach Süden orientierten Fassade im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 4**“.

8.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 3**“ Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig:
- an der nach Süden orientierten Fassade im 1. und im 2. Obergeschoss,
- an den nach Westen orientierten Fassaden oder Dachflächen im 2. Obergeschoss.

8.7 Von den Festsetzungen nach Ziffer 8.6 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- 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 eingehalten werden, oder
- die Wohnungen so angeordnet werden, dass die 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.

8.8 Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 8 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AllMBl 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AllMBl 2002, S. 1156).

9. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vor-

zunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

9.2 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.
In der Fläche Straßenbegleitgrün S 1 sind insg. 5 Bäume und in der Fläche Straßenbegleitgrün S 2 mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Kilianstraße ist im Norden von einer Baumreihe mit mind. 13 Bäumen zu begleiten. Auf der östlichen Seite der Rollnerstraße ist eine Baumreihe mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen.

9.3 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 in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Bäume im Straßenbegleitgrün sind mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.4 Am Nord- und Westrand des allgemeinen Wohngebiets ist in einer Breite von 3,0 m ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.5 Mindestens 10 %, der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen, sind von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

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

Hedera helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein in Arten
Fallopia 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.

9.7 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.
Garagenflachdächer und 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.

9.8 Ebenerdige, private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (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.

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

10. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich.
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete ganz zugeordnet (Sammelzuordnung):

1. Fläche Straßenbegleitgrün S 1 als naturbelassener Bereich in Form einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchpflanzung
2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nebst der Festsetzung Nr. 9.4

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 12 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor vereinbarten Durchführungsvertrags vorzunehmen.

§ 3
Hinweise

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

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3838 vom 21.7.1977, genehmigt mit R.E. vom 24.1.1975 Nr. 220-603.4-16/74, Amtsblatt vom 27.7.1977, S. 171 außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister