BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4562

für das Gebiet entlang der Bahnhofstraße, zwischen Marientunnel, der Dürrenhofstraße und den Bahnlinien Nürnberg Hbf – Irrenlohe, Schirnding, Regensburg

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 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz-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 § 1 des Gesetzes vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4562

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet entlang der Bahnhofstraße, zwischen Marientunnel, der Dürrenhofstraße und den Bahnlinien Nürnberg Hbf – Irrenlohe, Schirnding, Regensburg 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 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) werden wie folgt festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von Einrichtungen für Kinder
- Läden im Erdgeschoss (als Läden werden definiert Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m²)
- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-in-Schalter
- im Gewerbegebiet GE(e)3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Weitere Nutzungsarten sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Büro / Dienstleistung“ wird wie folgt festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude für Forschung und Lehre
- Parkhäuser
- Ausstellungsräume
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-in-Schalter

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von Einrichtungen für Kinder
- Läden im Erdgeschoss (als Läden werden definiert Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m²)

Weitere Nutzungsarten sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist in der jeweiligen Nutzungsschablone durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Wandhöhe bestimmt.

2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind mindestens 25% der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche von einer Bebauung über dem Erdgeschoss freizuhalten und gemäß § 2 Pkt. 14.10 dieser Satzung zu begrünen.

3. Bauweise:

Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Baugrenzen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.2 Im SO werden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO mit einer Abstandstiefe von 0,25 H - mindestens 3 m - festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1 Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen:

6.1 Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Einfriedung, für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für Freizeit und Erholung, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, für das Abstellen von Fahrrädern, zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser z.B. von Dächern) sowie für Werbeanlagen i. S. des § 2 Nr. 7 dieser Satzung zulässig.

6.2 Im Geltungsbereich sind Einfriedungen zum Straßenraum der Bahnhofstraße und der Dürrenhofstraße sowie innerhalb der öffentlich zugänglichen Bereiche unzulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und ohne durchlaufende Sockel zulässig.

7. Werbeanlagen:

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig

7.2 Werbeanlagen sind unzulässig:
- wenn sie die architektonische Gliederung eines Gebäudes überdecken sowie die Fenster- und Schaufensterbeklebung mit einem Beklebungsanteil von 50 v.H. der Fensterflächen überschreiten,
- oberhalb der Traufe,
- in Grünflächen.

7.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur in Form von Fahnenmasten ausnahmsweise zulässig. Dabei sind maximal 3 Stück pro Grundstück, nur senkrecht zur Fahrbahn angeordnet, mit einer jeweiligen Höhe bis maximal 10 m, zulässig.

8. Stellplätze und Garagen:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Plangebiet gilt grundsätzlich die StellplatzS (StS) der Stadt Nürnberg in der aktuellen Fassung.

Abweichend davon wird Folgendes festgesetzt:

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) und im Sonstigen Sondergebiet SO sind die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage / Gemeinschaftsgarage unterzubringen. Ausgenommen davon sind (kurzfristige) Besucherparkplätze.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) und im Sonstigen Sondergebiet SO wird in Abweichung zu Nr. 2.1 der Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 1 StS festgesetzt, dass für Büro- und Verwaltungsräume für jeweils 40 m² Nutzfläche (NF) ein Stellplatz erforderlich ist.

9. Versorgungsflächen / Versorgungsleitungen:

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beheizung:

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählen z.B. nicht Heizöl EL, Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

11. Veränderungen der Geländeoberfläche:

Der Geländesprung an den Grenzen zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) und den angrenzenden Bahnflächen ist grundsätzlich durch Gebäude, durch bepflanzte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder durch gestufte, begrünte Stützmauern zu bewältigen.
Abweichend davon können in Bereichen, wo dies aus Platzgründen nicht möglich ist, durchgängige, begrünte Stützmauern errichtet werden.
Gestaltung, Konstruktionsweise und Bepflanzung von aneinander angrenzenden Stützmauern auf benachbarten Grundstücken sind aufeinander abzustimmen.

12. Vorkehrungen zum Immissionsschutz:

Im Geltungsbereich sind für alle Fassaden mit Öffnungen, welche zur Bahnhofstraße und der Dürrenhofstraße orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei müssen die Außenbauteile von Büroräumen mindestens das Schalldämmmaß von R`w, res = 40 dB und Außenbauteile von Unterrichtsräumen mindestens das Schalldämmmaß von R`w, res = 45 dB aufweisen.

Für Fassaden des östlichsten Baufeldes, mit Öffnungen, welche zum südlichen Bahngelände orientiert sind, sind ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei müssen die Außenbauteile von Büroräumen mindestens das Schalldämmmaß von R`w, res = 35 dB und die Außenbauteile von Unterrichtsräumen mindestens das Schalldämmmaß von R`w, res = 40 dB aufweisen.

Die Berechnung und Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4109.
Die DIN ist in der Planauflage bei den Bebauungsplänen einzusehen.

13. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:

Offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Abfallsammelplätze und befestigte Platzbereiche in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sowie offene Stellplätze und Fahrradstellplätze im Sonstigen Sondergebiet SO sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Davon ausgenommen sind Anlieferungsbereiche, die dem Schwerlastverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

14. Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

14.1 Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend nachzupflanzen.

14.2 Die als „begrünter Platz“ festgesetzten Flächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind von Versiegelungen und unterirdischen Bauwerken freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Davon ausgenommen sind befestigte Zuwegungen zu den angrenzenden Gebäuden.

14.3 Die Böschungsbereiche in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind mit Sträuchern (Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung) zu bepflanzen. Falls gestufte Stützmauern vorgesehen werden, sind zwischen den einzelnen Mauerstufen Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen und mit Sträuchern (Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung) zu bepflanzen.

14.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“ (NN) sind mit Ausnahme der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Ruderalfluren mit hohem Anteil an offenem Boden (Schotter) zu gestalten. Auf Anpflanzungen ist hier zu verzichten. Davon ausgenommen sind befestigte Zufahrten zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der angrenzenden Bahnflächen.

14.5 Die als „Bahnanlagen“ nachrichtlich übernommenen Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) sind als Ruderalfluren mit hohem Anteil an offenem Boden (Schotter) zu gestalten. Auf Anpflanzungen ist hier - mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen - zu verzichten. Strauchpflanzungen und natürlicher Gehölzaufwuchs sind nur außerhalb der Mastfundamente sowie in Abständen von mehr als 5,0 m von der Bahnstromleitung zulässig und durch regelmäßigen Rückschnitt auf eine Wuchshöhe von 3,5 m zu begrenzen. Für die Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Vorschlagsliste in der Begründung zu verwenden.

14.6 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20–25 cm zu verwenden. Sie sind mit unversiegelten Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 16 m² zu versehen.

14.7 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) und im Sonstigen Sondergebiet SO sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Abweichend davon können im Sonstigen Sondergebiet SO auch nichtheimische Arten Verwendung finden.

14.8 Strauchpflanzungen sind aus Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung herzustellen.

14.9 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind Stützmauern und baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Pflanzbeete für diese Pflanzen müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

14.10 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind die nicht weiter überbauten Flächen über dem Erdgeschoss (mindestens 25 % pro Baufenster; vgl. § 2 Pkt. 2.2 dieser Satzung) als gärtnerisch gestaltete Bereiche auszubilden. Die Vegetationsschicht für begrünte Flächen in diesen Bereichen muss mindestens 80 cm stark sein.

14.11 Die grundsätzlich begrünbaren Anteile der Dachflächen (außer Dachaufbauten und Dachterrassen) von Geschossen über den Erdgeschossen sind zu mindestens 80 % mit einer Dachbegrünung auszustatten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist mit Schichtaufbau einer einfachen intensiven Dachbegrünung auszuführen und als magere, artenreiche Wiesenvegetation unter Verwendung heimischer Arten auszuprägen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht der intensiven Dachbegrünung beträgt 15-20 cm. In Teilbereichen, die jedoch maximal 20 % der gesamten begrünten Dachfläche einnehmen dürfen, kann auch eine extensive Dachbegrünung mit

trockenheitsresistenten Arten mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Dicke zur Ausführung kommen.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die CEF-Fläche ist als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse und den Nachtkerzenschwärmer als offener Bereich mit magerem, sandigem bzw. steinigem Substrat zu gestalten und mit Strukturen gemäß Beschreibung in der Begründung anzureichern. Dabei darf das Erdniveau nicht maßgeblich erhöht werden. Auf Anpflanzungen in der CEF- Fläche ist zu verzichten. 70% der Fläche ist dauerhaft offen (vegetationsfrei) zu halten. In den übrigen Bereichen, nicht jedoch im Bereich der Mastfundamente sowie in Abständen von weniger als 5,0 m von der Bahnstromleitung, ist natürlicher Gehölzaufwuchs zuzulassen, aber durch regelmäßigen Rückschnitt auf eine Wuchshöhe von maximal 3,5 m zu begrenzen.

§ 3

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