

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4574

für ein Gebiet südöstlich der Ringelnatzstraße

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 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7.08.2013 (BGBl. I S. 3154), 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), geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8.04.2013 (GVBl. S. 174) 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. 4574 für das Gebiet südöstlich der Ringelnatzstraße, Gmkg. Kornburg

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südöstlich der Ringelnatzstraße 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 2, 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind in einem Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Wohngebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO angeordnet. Dies gilt auch für baulichen Anlagen im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

4. Stellplätze, Garagen und Carports/ Nebenanlagen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht zulässig.

4.2 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) sowie Einfriedungen zulässig. Nebenanlagen für Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und erneuerbare Energien können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Gartengerätehäuser als Nebenanlage sind je Baugrundstück mit einer maximalen Grundfläche von 9 qm zulässig.

5. Lärmschutz

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen sind Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle (Ringelnetzstraße) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Sind derartige Schallschutzgrundrisse nicht realisierbar oder werden trotz entsprechender Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die für diese Räume maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten, sollen ausnahmsweise zur Lärminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern im Lärmeinwirkungsbereich der Ringelnetzstraße sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen haben beim Nachweis des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu entsprechen.

Auf schalldämmte 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.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° und einem maximalen Kniestock von 50 cm festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens.
- 6.2 Dachgauben 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. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- 6.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie angrenzenden Garagen sind gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhen sowie einheitliche durchgehenden Dachflächen einzuhalten.
- 6.4 Im gesamten Planungsgebiet dürfen die Erdgeschosse um maximal 0,5 m gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen angehoben werden.

7. Beheizung

Im Planungsgebiet dürfen zur Beheizung 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.

8. Grünordnung

8.1. Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

Aufgrund funktionaler Erfordernisse und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird im Südwesten des Planungsgebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Straßenbegleitgrün gewidmet. Um die landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes zu gewährleisten ist auf der Fläche eine Baumreihe anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, der heimischen Laubbaumart *Quercus robur* – Stiel-Eiche zu verwenden. Die Fläche ist durch extensiven Unterhalt und mittels entsprechender Maßnahmen zu einem Magerstandort zu entwickeln. Auf einer Teilfläche wird eine Mulde für die Versickerung von Niederschlagswasser erstellt.

8.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zur Abgrenzung von Wohngärten und Vorgärten zulässig, soweit sie maximal 1,20 m hoch und offen ausgeführt sind.

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockelleisten zu verzichten. Diese stellen für die im Stadtrandbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z. B. Igel, ein unüberwindbares Hindernis dar.

8.3 Versiegelung – Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Beitrag zum Bodenschutz und Wasserhaushalt Bodenbefestigungen zu reduzieren. Erforderliche Wege- und Platzbefestigungen im Bereich der Baugrundstücke sind daher mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit nicht Beläge und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes entgegenstehen.

8.4 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet ist oberflächlich auf den Grundstücken zu versickern. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen, die anerkannten Regeln zur Technik und die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Ergänzend ist eine Regenwassernutzung möglich. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die städtische Kanalisation ist untersagt.

§ 3

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf internen und externen Flächen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete (Fl. Nr. 135, 135/6, 135/7, 135/12, 135/8, 135/9 und einer Teilfläche aus Fl. Nr. 136 Gemarkung Kornburg), sowie der auszubauenden Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich mit öffentlichen Stellplätzen und Gehweg) folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. die öffentliche Grünfläche –Straßenbegleitgrün-,
2. die folgende außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Grundstücken der Stadt Nürnberg durchzuführenden ökologische Ausgleichsmaßnahme:

2.145 Wertepunkte aus der Aufwertung von 5.255 m² der Fl. Nr. 426, Gemarkung Worzeldorf – landwirtschaftliche Nutzfläche zu renaturiertem Graben mit anschließenden 13 d - Feuchtsflächen

ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

82 % der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den geplanten Baumaßnahmen im Baugebiet, 18 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

Die internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. 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).

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 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