BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4576

„Heimerichstraße“

für ein Gebiet zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof.- Ernst- Nathan-Straße

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 (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 Satz1 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) zuletzt 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. 4576 „Heimerichstraße“ für ein Gebiet zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof.- Ernst- Nathan-Straße

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof.- Ernst- Nathan-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 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Fremdwerbung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Läden sind zulässig als Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 400 m²

1.2 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikum - klinikumsergänzende Nutzungen“ dient überwiegend der Unterbringung von Betrieben und Einrichtungen, die das Klinikum ergänzen oder für die Funktionsfähigkeit des Klinikums von Nutzen sind.

Zulässig sind:

- Betriebe und Einrichtungen für soziale, dem Klinikum dienende Zwecke
- Betriebe und Einrichtungen für der Gesundheit dienende Zwecke
- Bildungseinrichtungen mit Schwerpunkt Gesundheitsberufe
- Beherbergungsbetriebe
- freie Berufe
- im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften – mit Ausnahme von Fast-Food-Restaurants mit Drive – In -Schalter
- im Erdgeschoss: Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² je Betrieb

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungsarten ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe auf maximal 20 % der Geschossfläche
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Sondergebiet ist das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, soweit es nicht durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt wird, durch die überbaubaren Grundstücksflächen – die der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entsprechen – jeweils in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.3. Die festgesetzte Grundfläche darf in dem Sondergebiet durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgehende Baukörper auch über 50 m Länge zulässig.

3.2. An der im Planteil festgesetzten Baulinie entlang der Heimerichstraße ist eine geschlossene Blockrandbebauung zu errichten.
Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Mindestlänge des Gebäudes von 50 m festgesetzt.

3.3. Entlang der Baulinie ist ein Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen von bis zu 0,5 m zulässig.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, Einfriedungen, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von Kinderspielplätzen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern), sowie für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Treppenhäuser der Tiefgaragen des Sondergebiets sind als Nebenanlagen im nichtüberbaubaren Bereich zulässig. Lüftungsanlagen für die Tiefgarage in diesem Bereich dürfen nur der Frischluftansaugung dienen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Im Sondergebiet – kliniknahe Nutzungen- sind abweichend von der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS, Amtsblatt 2007 S. 457, ber. 2008 S. 15) in der festgesetzten Tiefgarage maximal 350 Stellplätze zulässig.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist der Stellplatznachweis der Wohnungen in Tiefgaragen zu erbringen. In der festgesetzten Tiefgarage sind maximal 140 Stellplätze zulässig.

5.4 Abweichend von der StS ist auch für Wohnungen mit mehr als 130 m^2 Wohnfläche nur ein Stellplatz nachzuweisen.

6. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen

7. 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.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben zulässig, wenn sie in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. 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.

8.2 Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. lüftungstechnischen 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 der Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

8.3 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig, bis zu 20 m über Gelände sind sie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die Gebäudefassade integriert werden.

8.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

9. Schutz vor Immissionen

9.1 Gewerbelärm

Für die Andienungszone an der Ostseite (Hallerstraße) des Sondergebiets ist eine geschlossene Überdachung / Einhausung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 30$ dB vorzusehen.

Zusätzlich ist die Zone mit einer schalldichten Außenfassade und einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 30$ dB auszubilden. Die verbleibende „offene“ Zu- und Ausfahrtsöffnung, ist mit einem beweglichen Tor auszustatten. Zur Schallpegelreduzierung der Ladegeräusche ist eine schallabsorbierende Akustikdecke vorzusehen.

Die für die Haustechnik der Betriebe im Sondergebiet erforderlichen Zu- und Abluftöffnungen und Einzelgeräte müssen schalldämpfend ausgebildet werden.

Die Tiefgaragenrampen im Sondergebiet sind mit einer Überdachung /Einhausung schalldicht abzuschotten, alternativ können an den Innenseiten der Rampen entsprechende schallabsorbierende Oberflächen vorgesehen werden.

Für die Tiefgarage im Sondergebiet sind für die im Rampenbereich notwendigen Regenrinnen und die Garagentore jeweils geräuschreduzierte Komponenten zu verwenden, die dem Stand der aktuellen Lärmminderungstechnik entsprechen müssen.

Die Zu- und Abluftöffnungen einer mechanischen Lüftungsanlage für die Tiefgarage des Sondergebiets sind schalldämpfend auszubilden.

9.2 Verkehrslärm

Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den von der Hallerstraße und der Rieterstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt oder soweit trotz entsprechender Anordnung der Wohn- und Schlafräume und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, können ausnahmsweise entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109[1] „Schallschutz im Hochbau – Anforderung und Nachweise“ vom November 1989 sind technische Vorkehrungen nach

[1] Alle zitierten DIN-Normen können in der Planauflage des Stadtplanungsamts sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden.

Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend den im Beiplan dargestellten Außenlärmsituationen zu erbringen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anforderungen an die Außenbauteile wider. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln.

9.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Hinweis: Der Nachweis der Anforderungen an die Luftschalldämmung bei gleichzeitiger Belüftung der schutzbedürftigen Räume ist mit den Bauvorlagen durch ein qualifiziertes Gutachten zu erbringen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	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 ähnliche	Büroräume und ähnliche
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109 vom Nov. 1989, Tab. 8

Ausnahmsweise kann auf den Einbau von Lüftern verzichtet werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 55 dB(A) am Tag oder 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.
Es kann auch ausnahmsweise auf den Einbau von Lüftern verzichtet werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt.

10. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Abs. 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

10.1 Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume, ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.
Kann die erforderliche Bodenfläche nicht freigehalten werden, ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Erstellung eines Baumgutachtens bzw. Klärung des Sachverhaltes hinzuzuziehen.

10.2 Die im Planteil vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.
Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm im öffentlichen Raum und 18-20 cm auf privaten Flächen, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen.

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

10.4 Ebenerdige private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes dem nicht entgegenstehen. Das Material der Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

10.5. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung unterhalb von 10 % sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Ausnahme von Dachdurchdringungen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut-und/oder Grasvegetation) auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Der Schichtenaufbau ist aufgrund von Helikopterüberflügen verwehsicher einzubauen (z.B. durch Verwendung von Vegetationsmatten).

§ 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 frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister