

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4620 „Einzelhandel Fischbach“
für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der
Kinderschulgasse

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. 23.1.1990 (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), , zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 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) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl S. 174) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5, 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 8. April 2013 (GVBl S. 174)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4620 „Einzelhandel Fischbach“
für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der
Kinderschulgasse

- 1.1 Für das im Planteil durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
- 1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der im Planteil als Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnete Ausschnitt mit den nachfolgenden Festsetzungen, die Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze jedoch erst mit Neuerrichtung von Wohnbebauung auf den westlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nr. 197/6, Fl. Nr. 197/8, Fl. Nr. 198/1 oder dem sich südlich an das Grundstück Fl. Nr. 197/6 anschließenden Grundstück Fl. Nr. 198 (begrenzt auf den Teil, der sich aus einer Verlängerung dessen westlicher Grundstücksgrenze nach Süden ergibt).
- 1.3 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet – Ladengebiet – ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1250 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage.

3. Abstandsflächen

Die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Sie betragen nach BayBO für Sondergebiete 1H, mindestens aber 3 Meter.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Werbeanlagen

- 4.1 Im sonstigen Sondergebiet – Ladengebiet – sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrrädern und Leergut dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 4.2 Im Einmündungsbereich zur Fischbacher Hauptstraße ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anlage der Außenwerbung bzw. ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern für die im Sondergebiet zulässige Nutzung als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.3 Anlagen der Außenwerbung sind über den oberen Gebäudeabschluss hinausgehend nicht zulässig.
- 4.4 Die Höhe von Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf 1,80 m begrenzt. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

5. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Pflanzgebot für Bäume

Für die im Planteil festgesetzten Bäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden und innerhalb befestigter Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben und einer Vegetationstragschicht von mind. 1,0 m zu versehen (Pflanzliste siehe Begründung). Ausnahmen hiervon sind lediglich für die klein- bis mittelkronigen Laubbäume im Parkplatzbereich zulässig, sofern durchwurzelbare Vegetationstragschichten unter den Stellplätzen eingebaut werden (mind. 16 m² pro Baum bei einer Tiefe von mind. 0,8 m). Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, jedoch die Anzahl der im Planteil festgesetzten Bäume. Die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen müssen eine Breite von mindestens 2,0 Metern aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten.

5.2 Pflanzgebot für Baum-/ Strauchhecke

An der Westseite des Geltungsbereichs ist eine mindestens 2-reihige geschlossene Hecke mit abschirmender Wirkung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Begründung). Zu verwenden sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze. Nicht bepflanzte Randbereiche sind als Gras-/ Krautsäume zu entwickeln. Die übrigen nicht befestigten baumbestandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind gärtnerisch zu gestalten und alle Pflanzflächen sind auf Dauer zu unterhalten.

5.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sind extensiv zu begrünen. Die begrünte Fläche muss mind. 1350 m² betragen (Dachfläche Hauptgebäude). Über der Drän- und Filterschicht ist eine Substratdicke von 10-15 cm vorzusehen. Die Substratschicht ist mit

einer standortgerechten Kraut- und / oder Grasvegetation zu bepflanzen und als geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft zu erhalten.

5.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds bei der Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des westlichen Wohngebiets, wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Pflanzung von drei Straßenbäumen entlang der Fischbacher Hauptstraße auf dem städtischen Straßengrundstück zugeordnet.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere sind zu ergreifen:

- Fällung des Baumbestands und Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Schutzzeiten für Fledermäuse (Anfang Oktober bis Mitte November). Außerhalb dieser Zeit ist eine fledermauskundliche Begleitung der Abbruch-/ Fällungsmaßnahmen erforderlich.
- Als Ersatz für den möglicherweise auftretenden Verlust einzelner potenzieller Quartiere ist die Anbringung von ca. 3 Fledermauskästen erforderlich.
- Als CEF-Maßnahme vorgezogene Herstellung eines Zauneidechsen-Lebensraums von ca. 25 m² im südlichen / südöstlichen Randbereich durch Abschieben des Oberbodens, Aufbringung einer Sanddeckung (ca. 0,3 - 0,5 m), Errichtung eines teilweise eingesenkten Steinhauens im Flächenzentrum und Strukturanreicherung durch Wurzelstöcke.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu gestalten. Dazu sind offene, lockere Sandflächen zu schaffen und Steinhauens, Steinriegel und ggf. Totholz (Baumstubben, Stammholz) als Strukturen einzubringen. Im nördlichen Randbereich sind Deckungsmöglichkeiten in Form von einmal jährlich gemähten Krautfluren oder in Form einer Strauchpflanzung aus heimischen Arten gemäß Vorschlagsliste in der Begründung zu schaffen. Die Herstellung des Ersatzlebensraums muss zu Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im oben beschriebenen Zustand zu halten.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

7.1 Dachneigung

Die konstruktive Dachneigung des Flachdachs kann zwischen 0° und 15° betragen. Eine Attika ist zulässig.

7.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Liegende Dachflächenfenster und Lichtkuppeln sind zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten sowie der extensiven Dachbegrünung gestalterisch abgestimmt sein.

7.3 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

8. Beheizung

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung des Gebäudes feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d. h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

9. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Denkmäler nach Landesrecht):

Im Planungsgebiet befinden sich Reste des mittelalterlichen Ortskerns von Fischbach. Diese sind ein Bodendenkmal. Für alle Bodeneingriffe ist ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz nötig.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister