

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4346

für ein Gebiet nördlich der Straße „Am Bruckweg“ und östlich der Seckendorfstraße

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 ~~22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)~~ 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), geändert durch ~~Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)~~ Art. 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. 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), geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8. April 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 § 36 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4346

für ein Gebiet nördlich der Straße „Am Bruckweg“ und östlich der Seckendorfstraße

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet nördlich der Straße „Am Bruckweg“ und östlich der Seckendorfstraße 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:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die festgesetzten Werte der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt ist, ergibt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen.

3. Bauweise/Abstandsflächen:

3.1 Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durchgehende Baukörper – auch über 50 m Länge – zulässig sind.

3.2 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 Anlagen im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

4. Höhenlage und Bodenrelief:

4.1. Im gesamten Planungsgebiet dürfen die Erdgeschosse (Oberkante Fertigfußboden) um maximal 0,5 m gegenüber der nächstgelegenen Verkehrsfläche angehoben werden. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden bezieht sich auf die im Planteil angegebenen Höhekoten der angrenzenden Verkehrsfläche.

4.2. Unterschiedliche Höhenniveaus sind ab 0,5 m Höhendifferenz mit baulichen Anlagen wie z.B. Stützmauern, Treppen und Rampen abzufangen.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie angrenzenden Garagen sind bei geneigten Dächern gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhen sowie einheitlich durchgehende Dachflächen einzuhalten. Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind innerhalb der Zeilen zumindest gleiche Dachneigungen einzuhalten.

5.2. Dachgauben sind zulässig bei Satteldächern und deren zugehörigen Garagen und Carports. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45° Neigung ist der obere Abschluss gerade auszuführen, bei steileren Dächern kann auch ein abgeschlepptes Dach ausgeführt werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

5.3. In den Teilbereichen, die mit der Festsetzung „II Vollgeschosse mit FD/PD“ gekennzeichnet sind, wird die Dachform Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° bestimmt. Dabei darf die Traufhöhe maximal 6,20 m gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen betragen.

5.4. In den Teilbereichen, die neben der Festsetzung „II Vollgeschosse“ noch mit der Signatur „SD – Satteldach“ gekennzeichnet sind, wird die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° bestimmt. Dabei darf die Firsthöhe dann maximal 9,50 m gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen betragen.

5.5. Innerhalb der höchstzulässigen III-geschossigen Bebauung darf das oberste zulässige Vollgeschoss entweder als Dachgeschoss oder als Terrassengeschoss errichtet werden.

6. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:

- 6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO nur in den im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig
- 6.2. Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung sowie für die Herstellung von privaten Kinderspielflächen zulässig und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) zulässig.
- 6.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für Müll –und Wertstoffentsorgung sowie für das Abstellen von Fahrrädern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich auf den im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 6.4. Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6.5. In den im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 9 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenzonen.

7. Lärmschutz

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen sind Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle („Am Bruckweg“) 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 Straße „Am Bruckweg“ 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 Maßnahmen 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.

8. Grünordnung:

- 8.1. In den Trichterstraßen sind ~~jeweils 4 Bäume~~ je nach Länge der Straße jeweils 3-5 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen in den Trichterstraßen und im Bereich „Am Bruckweg“ sind großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden zu verwenden und in befestigten Flächen mit mindestens 16 qm großen Baumscheiben zu versehen.
- 8.2. Sind Baumpflanzungen im Einzelfall aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungen und/oder geplanter Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.
- 8.3. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Außer der Baumreihe entlang des Wegs sind mindestens 20 weitere Laubbäume als Hochstämme mit einem mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.
- 8.4. Die Abstände zwischen den Bäumen der Baumreihe entlang des Grünflächenweges sollen maximal 15 m betragen.
- 8.5. Die Uferbereiche des Regenrückhaltebeckens sind naturnah mit Großseggenried und Kleinhöhricht (z.B. Igel-Kolben, Kalmus, Froschlöffel, Pfeilkraut) zu gestalten.
- 8.6. Flachdächer von Garagen und Carports sind ganzflächig mit extensiver Dachbegrünung auszubilden. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
- 8.7. Ebenere private Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, 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.
- 8.8. Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

- a) Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen:
Öffentliche, strukturreiche Grünanlage mit Gehölzbestand und naturnah gestalteten Bereichen nebst den ergänzenden Festsetzungen in Nr. 2
Hecke entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze (saP-Vermeidungsmaßnahme)
- b) die planexternen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

Gemarkung	Fl. Nr.	Flächengröße in qm	Maßnahme
Worzeldorf	425	7320	Entwicklung eines intensiven Ackers zu einer Feuchtwiese
Kornburg	396	4940	Entwicklung einer mehrjährigen Ackerbrache zu einer einem Mager- und Halbtrockenrasen
Kornburg	354	4670	Entwicklung einer Wiesenbrache zu einer extensiven Wiese

80 % der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den geplanten Bauflächen, 20 % den geplanten Verkehrsflächen zugeordnet.

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, geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006.

10. CEF-Maßnahmen

Auf den unter Nr. ~~7b)~~ 9b) aufgeführten Flächen aus dem Ökokonto sind als Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Rebhuhn und Feldlerche 3-gliedrige Wechselbrachen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Wegen der Ausführung im Einzelnen wird auf die Vorgaben der saP (Seite 5) und des Umweltberichts (Seite 12) verwiesen.

11. Beheizung:

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung von Neubauten 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.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister