BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4626

„Höfles Ost“

für ein Gebiet südlich der Höfleser Hauptstraße, umfassend die Fl.Nrn. 243/1, 243/2, 243/3, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7, 243/8, 243/9, 243/10 und 246, Gmkg. Höfles

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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548), 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 Satzung:

§ 1

1.1 Für ein im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Höfles Ost“ südlich der Höfleser Hauptstraße, umfassend die Fl.Nrn. 243/1, 243/2, 243/3, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7, 243/8, 243/9, 243/10 und 246, Gmkg. Höfles, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-10-02-01 vom 17.10.2014 sind Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere Vorhaben oder eine andere Art und Weise ihrer Ausführung sind nur nach Maßgabe des Planteils des Bebauungsplans und der nachfolgenden Bestimmungen sowie erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

In dem mit „WA“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.2 Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,6 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils die nächstgelegene Oberkante der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.

3. Anzahl der Wohnungen

In einem Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

4. Bauweise

4.1 Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

4.2 Garagen und Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen, auch an der Grundstücksgrenze, zulässig.

5. Nebenanlagen und Einfriedungen

5.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen 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) zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig.

5.3 Nebenanlagen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

5.4 Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Stabgitterzaun zulässig. Einfriedungen die nicht an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. an der öffentlichen Grünfläche liegen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Stabgitterzaun und als Maschendrahtzaun zulässig. Die maximal zulässige Höhe einer Einfriedung im Geltungsbereich beträgt 1,00 m. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der im Planteil besonders festgesetzten Flächen. In den für Garagen vorgesehenen Flächen sind jeweils auch Carports und Stellplätze zulässig, in den für Carports vorgesehenen Flächen auch Stellplätze.

7. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 46° zulässig. Für Garagen und Carports sind Flachdächer auszuführen und extensiv zu begrünen.

8.2 Dachgauben sind nur auf den Dachflächenseiten, an denen sich kein Zwerchhaus befindet, zulässig. Dachgauben haben sich in der Breite einzeln oder in der Summe auf die halbe Dachlänge und in der Höhe auf eine Stirnhöhe von 1,5 m zu beschränken. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

8.3 Liegende Belichtungsfenster in den Dachflächen sind mit einer Gesamtfläche von 2,5 m² je Dachseite und je Wohnung zulässig. Der Abstand der Fenster vom First, von der Traufe und vom Ortgang hat jeweils mind. 0,5 m zu betragen.

8.4 Die Fassaden der Wohngebäude und der Garagen sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30 – 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Dachflächen bei Satteldächern sind mit matten, ziegelroten Dachziegeln auszuführen. Die weitere äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

9. Schutz vor Immissionen

9.1 Für die im Plan gekennzeichneten baulichen Anlagen gelten folgende Festsetzungen: Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an dem im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB
56 – 60	II	30
61 – 65	III	35
66 – 70	IV	40

9.2 Aufenthaltsräume, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung bzw. einer zentralen Belüftungseinrichtung ausgestattet sind. Integrierte Zwangsbelüftungen dürfen nicht zu einer Minderung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes führen. Der erforderliche Schallschutz kann auch durch vorgehängte Fassaden oder wintergartenähnliche Konstruktionen nachgewiesen werden, wobei die wintergartenähnlichen Konstruktionen dabei selbst keinen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 darstellen dürfen.

9.3 Die Wohnnutzung darf erst aufgenommen werden, wenn die Kältekompressoren der Fa. Frankengemüse Knoblauchsland e.G. (Flurstück 107/1, Gemarkung Höfles) auf die Ostseite deren Betriebsgebäude verlagert worden sind oder als Zwischenmaßnahme Maßnahmen der Schalldämmung an den Kompressoren mit einer Reduzierung der Schallleistung auf L_{wa} = 75 dB(A) erfolgt sind.

9.4 Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 1 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AllMBl 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AllMBl 2002, S. 1156).

10. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

10.1 Die im Planteil zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese ortsnah erfolgen.

10.2 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

10.3 Eingriffe in die festgesetzten Flächen für das Straßenbegleitgrün durch geringfügige Änderungen des Umgriffs der Verkehrsflächen im Rahmen des Straßenbaus sind im räumlichen Zusammenhang mit der Verkehrsfläche auszugleichen.

10.4 Am Ost- und Südrand des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß Planzeichnung ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die im Planteil zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im Ortsrand sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

10.5 Eine lückige Ausprägung der Pflanzungen darf auf maximal 20% der Gesamtfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück erfolgen. Die Fläche darf ausschließlich gärtnerisch genutzt werden.

10.6 Garagenflachdächer und Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

10.7 Ebenerdige private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, 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.

11. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb des im Planteil festgesetzten Baugebietes folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ganz zugeordnet (Sammelzuordnung):

- die planexterne Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto mit der Fl.Nr. 1070/2 (Gmkg. Neunhof). Hier erfolgt durch die Stadt Nürnberg auf 2.419 m² die Anlage einer Feuchtwiese.

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 §§ 135a – 135c BauGB (Kostenerstattungsbe-

tragsS - KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006.

§ 3
Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser aus Dachflächen und unbefestigten Flächen auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Ausgenommen hiervon sind die Dachflächen der Häuserreihe (3 Gebäude nördlich der Zufahrt zum Garagen- und Spielhof), sofern nachgewiesen wird, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen dieser Reihenhäuser auf den jeweiligen privaten Grundstücken nicht möglich ist.

§ 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