

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4577**

„Wilhelmshavener Straße“

**für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer
Straße und Erlanger 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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 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 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 § 1 des Gesetzes vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174)

folgende Bebauungsplan-Satzung:

§ 1

1. Für ein im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmtes Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ vom 02.10.2014, Blatt 1 und Blatt 2, sind Bestandteil dieser Satzung.
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 allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass auf den jeweiligen Baulinien durchgehend Gebäude zu errichten sind. Gebäude sind in einer Länge bis zu 157m zulässig.

Überdachungen für Haus- und Terrassentüren sind in der jeweiligen Türbreite zuzüglich beidseitig 0,3m zulässig bis zu einer Tiefe von 1m.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf nachfolgende Ausnahmen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Anlagen zur Versickerung von Regenwasser sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit richtet sich nach dem Durchführungsvertrag.

4.3 Die Zulässigkeit von Einfriedungen und Fahrradstellplätzen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

5. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen privaten Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen zu unterzubringen.

6. Werbeanlagen

Anlagen der Fremdwerbung sind in den öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

7. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Gebäude und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von max. 12 Grad zulässig.

8.2 Als technische Dachaufbauten sind nur Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig, sowie Aufzugsanlagen und Aufbauten für Dachzugänge nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans. Solartechnische Aufbauten auf Flachdächern haben eine Maximalhöhe von 1m und einen Mindestabstand von 1m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Antennen und Schornsteine auf Flachdächern haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

9. Schutz vor Schallimmissionen

Gewerbelärm - LSM 3

9.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen so zu errichten, dass sich in den Fassaden an der nördlichen Baulinie keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 befinden.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume

Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht entlang der Nordfassade an der Wilhelmshavener Straße eingehalten werden, oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassade nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Verkehrslärm - LSM 2

- 9.2. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderung und Nachweise“ vom November 1989 sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist gemäß den im Beiplan „Lärmpegelbereiche“ gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu erbringen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anforderungen an die Außenbauteile wieder. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln. Es folgt die Tabelle nach DIN 4109.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	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 ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

- 9.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind an den Fassaden der Lärmpegelbereiche III und höher, gemäß Planteil „Lärmpegelbereiche“ die nachfolgend beschriebenen Lüftungsmaßnahmen aus Schallschutzgründen auszuführen. Bei der Westfassade der mittleren Nord-Süd-Zeile handelt es sich um das 2. und 3. OG:

Für alle zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume an den genannten Fassadenabschnitten ist eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren und nach DIN 4109 zu bemessen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1.durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) in der Nacht eingehalten wird, oder

2.die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

- 9.4 Der Bezug der bereits erstellten Wohnungen ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung entlang der Wilhelmshavener Straße und Erlanger Straße mindestens im Rohbau mit eingebauten Fenstern hergestellt ist.

10. Grünordnung

10.1 Erhaltung festgesetzter Bäume

Zur Erhaltung der vorhandenen festgesetzten Bäume ist die bisher unversiegelte Bodenfläche unter den Kronentraufbereichen zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Falls es zwingend erforderlich ist in bisher unversiegelte Bereiche im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume einzugreifen, sind die Eingriffe durch Vornahme geeigneter Maßnahmen zu minimieren (z.B. Wurzelvorhang, Wurzelbrücken). Gegebenenfalls ist zusätzlicher Wurzelraum zu schaffen, der die Beeinträchtigungen ausgleicht. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

10.2 Die im Planteil als Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im Bereich des öffentlichen Platzes an der Ecke Erlanger Straße / Wilhelmshavener Straße und die Straßenbäume an der Emdener Straße bzw. Erlanger Straße sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen oder sonstige bauliche Gegebenheiten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnahe erfolgen. Die Menge der Bäume ist insgesamt als Mindestanzahl einzuhalten.

10.3 Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (einschließlich der befestigten Flächen bzw. des Straßenbegleitgrüns Wilhelmshavener Str. / Erlanger Straße) sind zuzüglich zu den vorhandenen zu erhaltenden Bäumen insgesamt 20 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Davon müssen sieben Bäume der I. Wuchsklasse (Großbäume, Bäume ab 20 m Höhe) angehören.

10.4 Baumscheiben in befestigten Flächen

Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m³ betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m³ und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

10.5 Pflanzqualität großkroniger und kleinkroniger Bäume

Die im Planteil festgesetzten großkronigen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Festgesetzte kleinkronige Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden, bzw. als Stammbüsche mit 300 - 350 cm Höhe zu pflanzen.

10.6 Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm dick sein. Ausgenommen sind Übergänge und Anschlüsse zu Wegen. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

10.7 Dachbegrünung

Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

10.8 Müll – und sonstige Nebengebäude

Müll- und sonstige Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein.

10.9 Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässiger Oberfläche

Die ebenerdigen öffentlichen Stellplätze in der Baltrumer Straße sind mit

wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Falls das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung einer wasserdurchlässigen Befestigung.

§ 3 Hinweise

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

§ 4 Nachrichtliche Übernahme

Da die Planung teilweise über 335,00 m ü. NN reicht, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Zustimmung der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern - gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG einzuholen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3746 vom 27.10.1971, genehmigt mit R.E. der Regierung von Mittelfranken Nr. II/8-2601e217/71 Amtsblatt S.883, und Änderung vom 23.10.1974, R.E. 17.09.1974 Nr. 220 – 2601e217/71 Amtsblatt S.227, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister