

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

Nr. 4605 „Leyher Straße Ost“

für ein Gebiet zwischen der Leyher Straße, der Dottenheimer Straße und der Rehdorfer 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 Satzung:

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südlich der Leyher Straße, westlich der Dottenheimer Straße, nördlich der Kleingartenanlage „Stiller Winkel“ und östlich der Rehdorfer 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:

Eingeschränkte Gewerbegebiete

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.2 Insbesondere nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Kfz-Handelsbetriebe, Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Tankstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe; Anlagen für soziale Zwecke und Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im als GE(e) 2 gekennzeichneten Baufeld des eingeschränkten Gewerbegebiets kann pro Gewerbebetrieb eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Baufeld GE(e) 1 sind Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

Mischgebiete

- 1.5 In den Mischgebieten (MI) sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Kfz-Handelsbetriebe und Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.6 In den mit MI 1, MI 3, MI 4 und MI 7 - gekennzeichneten Baufeldern sind Wohnungen nicht zulässig.
- 1.7 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich in den mit MI 1, MI 2 und MI 3 gekennzeichneten Baufeldern des Mischgebiets nur im Erdgeschoß und nur mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig (Nürnberger Sortimentsliste gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Tab. 6):
- Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel*
- 1.8 In den Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.9 In den Mischgebieten sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

Allgemeine Wohngebiete

- 1.10 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.11 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe erst zulässig, wenn die Baufelder der Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 2 und MI 3 gemäß den Festsetzungen im Planteil im Rohbau bebaut sind. Bis zur Fertigstellung der Randbebauung auf den Baufeldern MI 2 und MI 3 können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Baufeldern WA 1 und WA 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.12 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen der Fremdwerbung auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Bestandsschutz

- 1.13 Bei den im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhandenen Betrieben
- Kfz- Prüfstelle auf den Grundstücken Fl. Nr. 180/13 und 180/14, Gemarkung Sündersbühl (Leyher Str. 17),
 - Reifenservice auf dem Grundstück Fl. Nr. 180/0, Gemarkung Sündersbühl (Leyher Str. 15)
- können Änderungen (Veränderungen der äußeren Gestalt oder des Innern der Anlage), Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen der Verkaufs-/ Betriebsflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Bauweise:

- 2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, Baufeld GE(e) 1, innerhalb der Mischgebiete - mit Ausnahme der Baufelder MI 2 und MI 3 - sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), gilt die offene Bauweise.
- 2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, Baufeld GE(e) 2, und im Mischgebiet, Baufelder MI 2 und MI 3, wird die geschlossene Bauweise von der westlichen Baugrenze an der Rehdorfer

Straße bis zur Baulinie an der Dottenheimer Straße festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich ein durchgehender Baukörper zulässig.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,35 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.2 Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15°. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Traufhöhe sowie einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 3.3 Innerhalb der höchstzulässigen II - III-, geschossigen Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten darf, bei Ausschöpfung der Höchstgrenze, das oberste Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss oder Staffelgeschoss errichtet werden. Die Grundfläche des zurückgesetzten Geschosses darf maximal 70 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
- 3.4 Als Dachform für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports in Grenzbebauung sowie von Anlagen zur Sammelparkierung sind in gleicher Höhe und mit einheitlicher Dachgestaltung auszuführen.
- 3.5 Die Höhe der Garagen und Carports darf maximal 3,0 m betragen. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.6 Auf Flachdächern sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Auf Pultdächern müssen die in Satz 1 genannten Anlagen parallel und mit maximal 25 cm Abstand zur Dachhaut angebracht werden. Zu den Dachrändern ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen und Carports

- 4.1 Private Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss vor Garagen mindestens 3,0 m und vor Carports mindestens 1,0 m betragen.

5. Nebenanlagen und Einfriedungen:

- 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) und als Gartengerätehäuser zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5.2 Im Planungsgebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgestaltung, sowie Materialwahl in das Straßen- u. Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich insgesamt unterordnen. Angeleuchtete oder hinterleuchtete Werbung ist zulässig. Eine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen ist auszuschließen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- 5.3 Je Baugrundstück ist ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig.

5.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Um wildlebenden Kleintieren (z. B. Igel) das ungehinderte Überqueren der einzelnen Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, sind sämtliche Einfriedungen so zu gestalten, dass auf Durchlässigkeit geachtet wird. Hierfür muss die bauliche Einfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

6. Grünordnung:

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

Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen.

6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht für andere Nutzungen zulässig, als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstämme mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.

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

6.4 Ebenerdige private und öffentliche 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.

6.5 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10 % ausgeführt sind, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

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

6.7 Folgende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere sind zu ergreifen:

Das fachgerechte Anbringen sowie die fortlaufende Wartung und Pflege von 8 Mauerseglerkästen und 4 Fledermausjahreskästen an bzw. Integration in die Gebäudemauer des drei- bis viergeschossigen Lärmschutzriegels im Mischgebiet entlang der Leyher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wegen der Ausführung im Einzelnen wird auf die Vorgaben der saP (Seite 4, Gruenstifter, Stand 09/2013) verwiesen.

7. Schutz vor Immissionen:

Gewerbelärm

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) Baufeld WA 1 und in den Mischgebieten Baufelder MI 1, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 7 sind zu den mit Planzeichen besonders gekennzeichneten Seiten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffen:

- Anordnung von lärmabschirmenden, geschlossenen Gebäuderiegeln. Wird im Einzelfall der Gebäuderiegel nicht durchgängig geschlossen, so sind in den Baufeldern WA 1, MI 4, MI 5 und MI 7 anstelle von Gebäuden auch transparente Lärmschutzwände in gleicher (Trauf-) Höhe zulässig.
- In den Baufeldern MI 1 und MI 3 sind die Westseiten (Grenzbebauung) grundsätzlich als geschlossene, fensterlose Fassaden auszuführen.
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten, lärmzugewandten Seiten grundsätzlich nicht zulässig.
- Sind im Einzelfall Aufenthaltsräume zu den gekennzeichneten Seiten nicht zu vermeiden, sind ausnahmsweise weitere Maßnahmen vorzusehen, wie z.B.
 - Laubengänge/Wintergärten/Loggien mit Schallschutzverglasung
 - Festverglasung, wenn eine ausreichende Belüftung zu einer anderen Seite, als der lärmzugewandten möglich ist.

Die Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzverglasung, Festverglasung) sind nach DIN 4109 Ziffer 5 gemäß den Anforderungen nach Tabelle 8 für folgende Lärmpegelbereiche auszuführen:

| Baufeld | Fassadenrichtung | Lärmpegelbereich |
|---------|-----------------------|------------------|
| WA1 | Norden, Westen | III |
| MI 3 | Norden | IV |
| MI 4 | Norden, Westen, Süden | IV |
| MI 5 | Norden | IV |
| MI 7 | Norden, Westen | IV |

Verkehrslärm

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten in den Baufeldern MI 1 und MI 2 sind an den mit Planzeichen besonders gekennzeichneten Seiten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen:

- Anordnung von lärmabschirmenden, geschlossenen Gebäuderiegeln. Hierbei sollen Wohn- und Schlafräume sowie sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Wird im Einzelfall der Gebäuderiegel nicht durchgängig geschlossen, so sind in den Baufeldern WA 2 und WA 3 anstelle von Gebäuden auch transparente Lärmschutzwände in gleicher (Trauf-) Höhe zulässig.
- Wohnungen sind so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu diesen Seiten orientiert sind.
- sollten im Einzelfall Aufenthaltsräume zu den gekennzeichneten Seiten nicht zu vermeiden sein, so sind ausnahmsweise folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Schallschutzfenster nach DIN 4109 Ziffer 5 gemäß den Anforderungen nach Tabelle 8 für folgende Lärmpegelbereiche:

| Baufeld | Fassadenrichtung | Lärmpegelbereich |
|---------|--------------------------|------------------|
| WA 2 | Norden u. Osten u. Süden | III |
| WA 3 | Norden u. Osten u. Süden | III |
| MI 1 | Osten | V |
| MI 2 | Norden u. Osten | V |

- Schallgedämmte Lüfter bei Schlaf- und Kinderzimmern
- die Ausnahmeregelungen gelten nicht für die Nordfassade des Baufeldes MI 1, hier sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Leyher Straße grundsätzlich nicht zulässig.

7.3 Abweichungen von diesen Festsetzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis geführt ist, dass der Schallschutz für das betreffende Gebäude bereits durch andere Maßnahmen eingehalten ist (wie z.B. bereits vorgelagerte abschirmende Gebäude)

8. Beheizung:

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hack-schnitzel, 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 Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3503 vom 26.6.1972 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 28 vom 14.07.1972 außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister