

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4546**

„Cheruserkerstrasse“

für ein Gebiet südlich der Ostendstraße, westlich der Fl.Nr. 181, Gmkg. Mögeldorf, nördlich der Bahnlinie Nürnberg- Irrenlohe und östlich der Cheruserkerstraße

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 mehrfach geändert, zuletzt durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22.7.2014 (GVBl. S. 286) 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 17. November 2014 (GVBl. S. 478)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4546:

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südlich der Ostendstraße, westlich der Fl.Nr. 181, Gemarkung Mögeldorf, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und östlich der Cheruserkerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) werden wie folgt festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Läden im Erdgeschoss (als Läden werden definiert Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m²)
- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-in-Schalter

Am Betrieb der Fa. Staub & Co. - Silbermann sind Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen baulicher oder technischer Anlagen nur zulässig, soweit sie dem Zweck ihrer Ertüchtigung oder der Optimierung von betrieblichen Abläufen dienen und die Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG erfüllt werden. Insbesondere darf die Sicherheit im Betrieb nicht nachteilig beeinflusst und es dürfen Risiken für schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Umwelt nicht erhöht, verlagert oder neu hervorgerufen werden. Maßnahmen die eine Kapazitätserhöhung von Lagermengen zum Gegenstand haben sind nicht zulässig.

1.2 Emissionskontingente:

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die im Planteil eingetragenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 Ausgabe 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der vorbezeichneten DIN 45691.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)	
	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr
TF 1	57	42
TF 2	57	37

Vorgenannte Festsetzungen gelten für das Gebiet südlich der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe (Immissionsort 1). Für alle anderen Gebiete gelten folgende Zusatzkontingente:

Bezugsrichtung	Zusatzkontingente L _{EK,zus} in dB(A)			
	Teilfläche 1		Teilfläche 2	
	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr
Gebiet zwischen Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe und Ostendstraße	+8	+8	+8	+8

(Immissionsort 2)				
Gebiet zwischen Ostendstraße und Gustav-Heinemann Straße (Immissionsort 3)	+4	+1	+4	+2
Gebiet zwischen Gustav-Heinemannstraße und Ostendstraße (Immissionsort 4)	+8	+6	+8	+7
Gebiet (Immissionsort 5)	+8	+8	+8	+10
Gebiet zwischen Ostendstraße und Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe (Immissionsort 6)	+5	+3	+5	+3

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen wenn der Beurteilungspegel den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 sowie nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne des Abschnitts 5 der DIN 45691 sind:

Immissionsort (Ortsangaben Stand Febr. 2015, Gem. Mögeldorf)	Bezeichnung/Lage	Schutz- charakter	Berech- nungshöhe
IO1- Flurnr. 177/12	Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet	WA	1.OG
IO2- Flurnr. 171	Verwaltungsgebäude der Nürnberger Lebensversicherung	GE	1.OG
IO3- Flurnr. 120/12	Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet	WA	1.OG
IO4- Flurnr. 110/1	Betriebsgebäude im Gewerbegebiet (ehemaliges Coca Cola-Gelände)	GE	1.OG
IO5- Flurnr. 108	Altenheim im Mischgebiet	MI	1.OG
IO6- Flurnr. 181	Gebäude im Gewerbegebiet	GE	1.OG

Die DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Bauordnungsbehörde sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Hinweis: Den Bauvorlagen ist ein schalltechnischer Nachweis beizufügen, der darstellt, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich bestimmt sich durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit dem Mindest- und dem Höchstmaß der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.

Ausnahmsweise können Gebäudeteile die Baulinien zur Ostendstraße und zur Cheruskerstraße überschreiten oder dahinter zurück bleiben:

- Im Erdgeschoss auf bis zu 8 m Breite im Bereich von Eingängen bei einer Tiefe von bis zu 3 m;
- Im Erdgeschoss zur Einrichtung von Zufahrten in angemessener Größe;
- Ab dem 2. Obergeschoss auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge und einer Tiefe von bis zu 3 m.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Einfriedung, für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für Freizeit und Erholung, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, für das Abstellen von Fahrrädern, zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser z.B. von Dächern) sowie für Werbeanlagen i. S. des § 2 Nr. 7 dieser Satzung zulässig.

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen zum Straßenraum der Ostendstraße und der Cheruskerstraße sowie innerhalb der öffentlich zugänglichen Bereiche unzulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und ohne durchlaufende Sockel zulässig.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an der Fassade angebracht zulässig.

- 7.2 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie
- die architektonische Gliederung eines Gebäudes überdecken,
 - die Fenster- und Schaufensterbeklebung mit einem Beklebensanteil von 30 v.H. der Fensterflächen überschreiten,
 - oberhalb der Traufe oder
 - in Grünflächen angebracht werden sollen.
- 7.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

8. Stellplätze und Garagen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen (auch überdacht) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Nürnberg in der aktuellen Fassung. Abweichend davon wird festgesetzt: dass für Büro- und Verwaltungsräume für jeweils 50 m² Nutzfläche (NF) ein Stellplatz erforderlich ist.

9. Versorgungsflächen / Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beheizung

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, 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.

11. Vorkehrungen zum Immissionsschutz:

Um Reflexionen des von der Bahnlinie Nürnberg Hbf- Irrenlohe ausgehenden Schalls und somit eine Erhöhung der Beurteilungspegel im Wohngebiet südlich der Bahnlinie zu vermeiden, sind im südlichen GE(e) die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der Außenwände von baulichen Anlagen mit hoch schallabsorbierenden (hoch schallabsorbierend Gruppe A3 - Reflexionsverlust $\Delta L \geq 8$ dB) Oberflächen gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen Ausgabe 2006) auszubilden. Dies gilt nicht für solche Fassaden oder Fassadenteilbereiche von Außenwänden soweit diese durch bauliche Anlagen gegenüber der Bahnstrecke abgeschirmt werden.

Als bahnzugewandte Fassaden gelten solche Fassaden, welche mit der Bahnstrecke einen Winkel von weniger als 80° bilden.

Im Geltungsbereich sind für alle Fassaden mit Öffnungen, welche zur Ostendstraße und der Cheruskerstraße orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8. Dabei müssen die

Außenbauteile von Büroräumen mindestens das Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ und Außenbauteile von Unterrichtsräumen mindestens das Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$ aufweisen.

Die Berechnung und Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4109.

12. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Fahrradstellplätze, Abfallsammelplätze und befestigte Platzbereiche sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Davon ausgenommen sind Anlieferungsgebiete, die dem Schwerlastverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

13. Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und zum Anpflanzen von Magervegetation

- 13.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 250² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, insgesamt 17 Bäume, zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen.

- 13.2. Eine Bebauung ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur zulässig, wenn mindestens 1000 m² Fläche, davon eine zusammenhängende Fläche von mindestens 800 m² als gärtnerisch gestalteter Bereich mit Bäumen angelegt wird. .

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein.

- 13.03. Die Fläche soll zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen von Magervegetation mit ergänzenden Einzelbäumen und Sträuchern soll entsprechend den Ansprüchen der Zauneidechse mit Magervegetation und einzelnen ergänzenden Bäumen und Gehölzgruppen angelegt werden.

- 13.4. Bei Neubauten im Gewerbegebiet sind Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10 % ausgeführt 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.

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

- 13.6. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind zu mindestens 50% mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein in Arten
Polygonum aubertii	- Knöterich

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

- 13.7. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend nachzupflanzen.

§ 3

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