

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**  
**NR. 4553**  
**„Langwasser-Bad“**  
**für ein Gebiet südöstlich der Breslauer Straße**  
**und südwestlich der Gleiwitzer Straße**

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates / 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S.2258), 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, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die Entscheidung des BayVerfGH vom 09. Mai 2016, Vf. 14-VII-14 (GVBl. S. 89)

folgende

**Bebauungsplan-Satzung Nr. 4553 „Langwasser-Bad“**

**§ 1**

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südöstlich der Breslauer Straße und südwestlich der Gleiwitzer 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:**

In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird das höchstzulässige Maß der Nutzung durch die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) – sofern sich nicht durch die im Planteil festgesetzten Baugrenzen geringere Werte ergeben - in Verbindung mit der als Höchstmaß oder zwingend festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ wird das höchstzulässige Maß der Nutzung durch die im Planteil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die der maximalen Grundfläche entspricht, in Verbindung mit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

## **3. Bauweise**

Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgehende Baukörper – auch über 50 m Länge - zulässig.

## **4. Anzahl der Wohnungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, sind in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **5. Sozialer Wohnungsbau**

In den Baufeldern mit der zwingend festgesetzten Geschoszahl von IV bzw. V Vollgeschossen wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden auf mindestens 45 % der Geschosfläche nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

In den Baufeldern mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ dürfen auf der im Planteil hinweislich gekennzeichneten Fläche nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Ausnahmsweise kann von den Regelungen nach Satz 1 oder Satz 2 abgesehen werden, wenn ein entsprechender Nachweis im Plangebiet bereits erbracht wurde.

## **6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 6.1. Zulässig sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5°. Hausgruppen sind in gleicher Höhe und mit einheitlicher Dachgestaltung auszuführen.

- 6.2. Als Dachform für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports in Grenzbebauung sowie von Anlagen zur Sammelparkierung sind in gleicher Höhe und mit einheitlicher Dachgestaltung auszuführen  
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.
- 6.3. Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung sind auf Dächern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zu den Dachrändern ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 6.4. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,50 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.

## **7. Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports**

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Tiefgaragen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den im Planteil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur innerhalb der eingeschossigen Bauweise zulässig.

## **8. Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) zulässig. In den Vorgartenzonen sind diese Nebenanlagen in einer Flächengröße von 25 % des Vorgartens zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser, und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ ist je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m<sup>2</sup> zulässig. Im übrigen Gebiet sind Gartengerätehäuschen unzulässig.
- 8.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune in Verbindung mit Heckenanpflanzungen oder als Holzzäune mit senkrechter Belattung herzustellen.  
Im übrigen Gebiet können Einfriedungen ausnahmsweise in der gleichen Ausführung zugelassen werden, wenn sie der Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze oder der Sicherung von Artenschutzmaßnahmen dienen.

An der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verbindungstraße für Feuerwehr und Müllabfuhr ist beidseitig der Fahrbahn jeweils ein 25 cm breiter Streifen von jeglichen Einbauten und Einfriedungen freizuhalten.

An Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 35 cm zulässig. Höhenversprünge sind durch bepflanzte Böschungen abzufangen.

- 8.4 In der privaten Grünfläche mit Erschließungsfunktion sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) zulässig. Einfriedungen sind hier unzulässig.

## 9. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und 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. Eine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen ist auszuschließen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## 10. Grünordnung

- 10.1. Die als „private Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Erschließungsfunktion sind Zugänge zu Grundstücken zulässig. Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.

- 10.2. zu pflanzende Bäume

Bäume in befestigten Flächen sind mit mindestens 16,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. 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 6,0 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben. Es sind an den Klimawandel angepasste Arten zu verwenden.

zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich

Die im Planteil mittels Hinweis in den öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten, nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Es sind mindestens 16 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, entlang der Erschließungsstraßen von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

zu pflanzende Bäume in privaten Flächen

In privaten Grünflächen und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt 24 Bäume zur Pflanzung festgesetzt. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Ausnahmsweise kann von dem festgesetzten Standort abgewichen werden, die Baumpflanzung hat dann ortsnah zu erfolgen. Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen.

- 10.3. Die innerhalb der als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ vorhandenen Gehölze, sowie Bäume innerhalb öffentlicher Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und

zu pflegen, soweit nicht fachliche Gründe dagegen sprechen (z.B. Verkehrssicherungspflicht). Die mit Planzeichen zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume in öffentlichen Grünflächen sind in jedem Fall zu erhalten,  
Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich der Bäume zuzüglich 1,5 m ist von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen. Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

- 10.4. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- 10.5. Ebenerdige private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen 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.
- 10.6. Die Dächer der Gebäude sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.
- 10.7. Garagen- und Carportflachdächer sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Diese ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

## **11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

A1 cef In dem festgesetzten Bereich „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern–Naturbelassener Bereich (NB)“ sind auf mind. 1500m<sup>2</sup> Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wie folgt durchzuführen: keine Einsaat von Parkrasen, extensiv genutzte Grünflächen. Die Krautschicht unter den Bestandsbäumen ist zu erhalten.

A2 cef Installation von insgesamt 11 Fledermauskästen (6 Giebelkästen und 5 Flachkästen) in den Waldbereichen entlang der Rosenberger Straße,

Installation von 10 Fledermausfassadenkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden,

Installation von 9 Vogelnistkästen (6 Nisthöhlen, z.B. Schwegler Typ 1M oder 2B, sowie je ein Spezialkasten für die Vogelarten Grauschnäpper, Gartenbaumläufer und Gartenrotschwanz, z.B. Schwegler Typ 2BN, 1N und 2N oder 2HW) in den verbleibenden Gehölzbeständen vor Beginn der Maßnahme;

A3 cef Sicherung von Biotopbäumen: in einem Waldstück nördlich der Karl-Schönleben-Straße und östlich des Messegeländes (Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Langwasser)

werden 10 Altbäume dauerhaft aus der Nutzung genommen und gesichert (kein Rückschnitt, keine Fällung).

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

V3 Erhalt einer Birke, die als Abendseglerquartier genutzt wird auf dem Grünstreifen entlang der Breslauer Str. in Höhe des neuen Langwasserbades.

## **12. Schutz vor Immissionen**

### **Lärmschutzbebauung**

12.1. An den mit Planzeichen besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) aus Gewerbe-, Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm zu treffen:

Hierbei sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohnungen sind so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten orientiert sind. Sind im Einzelfall Aufenthaltsräume zu den gekennzeichneten Seiten nicht zu vermeiden, kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- 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 eingehalten werden, oder
- dass 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.

Aufenthaltsräume im Sinne dieser Vorschrift sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, also z. B. Wohn- und Schlafräume. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume.

### **Verkehrslärm**

12.2. Ergänzend zu 10.1 sind zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der Breslauer und der Gleiwitzer Straße sowie Schienenverkehr Schallschutzvorkehrungen zu treffen:

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderung und Nachweise“ vom Juli 2016 sind bei allen Wohngebäuden technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist gemäß den, im Beiplan „Lärmpegelbereiche“ gekennzeichneten, Lärmpegelbereichen zu erbringen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln.

Für Außenbauteile von Wohnräumen erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße  $R_{w, res}$ :

- $R_{w, res}$  30 dB für den Lärmpegelbereich I
- $R_{w, res}$  30 dB für den Lärmpegelbereich II
- $R_{w, res}$  35 dB für den Lärmpegelbereich III
- $R_{w, res}$  40 dB für den Lärmpegelbereich IV

Hinweis: die Auflistung dient nur der Orientierung, die genaue Berechnung ist für jeden Raum einzeln vorzunehmen

- 12.3. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten. Dies gilt für alle Fassaden, für die gemäß der im Planteil dargestellten Karte „Lärmpegelbereiche“ die Lärmpegelbereiche II, III oder IV angeordnet sind.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- 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 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- dass 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.

### **Gewerbelärm**

- 12.4. Die Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten sind so zu orientieren, dass jeder Wohnung mindestens ein Außenwohnbereich (Loggia, Balkon oder Terrasse) auf einer ruhigen Seite zugeordnet werden kann, d.h. im Einzelnen:

- in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „nur Hausgruppen zulässig“ sind Außenwohnbereiche zu den Garten- oder Vorgartenseiten und an nach Süden orientierten Giebelseiten zulässig
- bei den beiden freistehenden Punkt-Mehrfamilienhäusern sind Außenwohnbereiche zu allen Seiten zulässig
- Bei den beiden abschirmenden langgezogenen Gebäuderiegeln im Nordwesten bzw. Südosten des Geltungsbereiches sind Außenwohnbereiche nur an den von der Breslauer bzw. Gleiwitzer Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig

- 12.5. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können 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).

## **13. 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.

#### **14. Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

#### **15. Verkehrsflächen**

Die im Planteil mittels Hinweis vorgesehenen Rad-/Gehwegverbindungen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes als öffentliche Verkehrsflächen herzustellen. Hierbei kann die festgesetzte Mindestbreite von 3,0m punktuell unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Baumschutzes geboten ist.

#### **16. Entwässerung, Ableitung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist in den verrohrten Langwassergraben, der gleichzeitig als Niederschlagswasserkanal dient, einzuleiten. Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung sind die Einleitungsmengen zu drosseln. Als Drosselorgane sind neben mechanischen Systemen die im Planteil mittels Hinweis vorgesehenen 3 Retentionsmulden anzulegen. Um die Rückhaltefunktion dauerhaft sicherzustellen, dürfen die Mulden nicht befestigt werden und müssen frei bleiben von Lagernutzungen (Schuppen, Kompost, Holz etc.). Sie sind landschaftsgerecht zu bepflanzen (Landschaftsrasen, Hochstauden für wechselfeuchte Standorte, Gehölzpflanzungen am Rand der Mulde).

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs verlaufen ein Schmutzwassersammelkanal sowie ein Teilstück des verrohrten Langwassergrabens. Zur Sicherung des Betriebs, der Unterhaltung und der Erneuerung der Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt.

#### **17. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Grund- und Sickerwasser**

Bei grundwassernahen Standorten sind bei Bauwerken mit Kellergeschossen Schutzmaßnahmen vor drückendem Grundwasser und/ oder gegen kurzzeitig aufstauendes Sickerwasser erforderlich.

### **§ 3**

zur Sicherung der lärmabschirmenden Wirkung der betroffenen Baukörper wird Folgendes festgesetzt

#### **Bedingende Festsetzung**

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „nur Hausgruppen zulässig“ sowie in den Baufenstern der beiden freistehenden Punkt-Mehrfamilienhäuser ist Wohnnutzung erst zulässig, wenn die beiden abschirmenden langgezogenen Gebäuderiegel zur Breslauer Straße und zur Gleiwitzer Straße gemäß den Festsetzungen im Planteil im Rohbau bebaut sind.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis geführt ist, dass der Schallschutz für die betreffenden Gebäude bereits durch andere Maßnahmen eingehalten ist.

#### **§ 4**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3575 vom 23.10.1974 (Amtsblatt S. 227) und Nr. 4613 vom 23.01.2013 (Amtsblatt S. 32 f) jeweils in Teilbereichen außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Maly  
Oberbürgermeister