

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4640
„MÖBEL- UND EINRICHTUNGSHAUS“
für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg-
Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen**

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 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), § 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 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298), 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 § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 377)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4640

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen 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 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Möbel- und Einrichtungs-
haus" festgesetzt.
Das Sonstige Sondergebiet "Möbel- und Einrichtungs-
haus" dient der Unterbringung eines
Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 25.500 m².

Innerhalb der Verkaufsfläche (VK) sind folgende Handelssortimente zulässig:

Möbel **17.890 m² VK**

Nicht zentrenrelevante Sortimente: **(gesamt 3.510 m² VK)**

- Leuchten & Zubehör maximal 900 m² VK
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren maximal 900 m² VK
- Teppiche, Bodenbeläge maximal 750 m² VK
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen maximal 800 m² VK
- Badeinrichtungen maximal 160 m² VK

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: **(gesamt 4.100 m² VK)**

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/Kunstgewerbe) maximal 1650 m² VK
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe maximal 950 m² VK
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf maximal 800 m² VK
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel maximal 200 m² VK
- Spielwaren maximal 150 m² VK
- Haushaltselektronik "weiße Ware" maximal 200 m² VK
- "Freie" Sortimente maximal 100 m² VK
- Wanduhren maximal 50 m² VK

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen, Kundenservice und Kinderspielbereiche sowie Außenverkaufsflächen (im Rahmen der in Ziffer 1.1 festgesetzten Handelssortimente und Größen der Verkaufsflächen) zulässig.

1.3 Emissionskontingente

Im Sonstigen Sondergebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691/12.06¹ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilflächen	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 1 (Nordwest)	57	40
TF 2 (Südost)	57	49

Die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente gelten pro m² der jeweiligen Teilfläche (TF) des Sonstigen Sondergebiets.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen:

¹ Die DIN 45691 Ausgabe 2006-12, können bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Bauhof 5, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Immissionsort	Bezeichnung und Berechnungsaufpunkt	Einstufung bzw. Gebietsausweisung
IO 1	Wohngebäude, Regensburger Straße 412 (Flur-Nr. 452/1), Berechnungsaufpunkt Südostfassade, 1.OG	Allgemeines Wohngebiet
IO 2	Wohngebäude, Regensburger Straße 410 (Flur-Nr. 452/1), Berechnungsaufpunkt Nordostfassade, 1. OG	Allgemeines Wohngebiet
IO 3	Bürogebäude, Regensburger Straße 418 (Flur-Nr. 452/12), Berechnungsaufpunkt Südostfassade, 1. OG	Gewerbegebiet

Richtungssektor

Für den im Planteil dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente (L_{EK}) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691/2006-12, Anhang A.2 – $L_{EK, \text{zus.}}$ in dB -	
	Anfang	Ende	tags 6:00 – 22:00 h	nachts 22:00 – 6:00 h
A	130	255	+ 3	+11

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: $x = 4437997$ (Rechtswert) / $y = 5477075$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen im Sonstigen Sondergebiet. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe bestimmt.
- 2.2 Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis 0,9 zulässig.
- 2.3 Als Traufhöhe der Gebäude wird die Schnittlinie der Außenfläche von aufgehender Außenwand und Dachhaut definiert.
Im Falle von Flachdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante der Attika.

3. Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.

4. Abstandsflächen

Das Sonstige Sondergebiet ist ein Gewerbegebiet im Sinne der Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung - AFS vom 11.07.2016, Amtsblatt S. 219). Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3 m.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis maximal 5°) zulässig.

5.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis 5 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt. Die technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Photovoltaikanlagen sind auch über die 5 % der Gesamtfläche hinaus zulässig.

6. Einfriedungen und Nebenanlagen

6.1 Einfriedungen sind im Sonstigen Sondergebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm um Kinderspielbereiche im Freien zulässig.

6.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für die Unterbringung von Einkaufswagen, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.

7. Stellplätze, Parkdecks und Parkpaletten

Stellplätze, Parkdecks (Garagengeschosse) sowie Parkpaletten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in dem besonders festgesetzten Bereich zulässig. Der Mindestabstand einer Parkpalette bzw. eines Parkdecks zur Regensburger Straße beträgt - gemessen ab Fahrbahnkante Regensburger Straße - 130 m, die maximale Höhe 15,50 m. Es sind mindestens 1.550 Stellplätze vorzuhalten.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich ist Fremdwerbung unzulässig.
- 8.2 Im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind 27 Fahnen bis zu einer Höhe von 12 m zulässig. An der im Planteil mittels Hinweis dargestellten Stelle an der Zufahrt zur Regensburger Straße ist eine Werbestele mit einer Höhe von 10,0 m und einer Breite von 2,5 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die freie Sicht für den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 8.3 Über den Gebäudeabschluss hinaus sind insgesamt zwei Schriftzüge mit dem Firmennamen bis zu einer Höhe von maximal 3,10 m und maximal 17,20 m Länge zulässig.
- 8.4 Weitere Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.
- 8.5 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

9. Grünordnung

- 9.1 Die festgesetzte Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - gemäß der Beschriftung im Planteil - sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, gemäß ihres Wuchsbildes dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestqualität beträgt bei Sträuchern Höhe 100/150 cm, 2 x verpflanzt; bei Bäumen Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18/20 cm, 3-4 x verpflanzt.

Alle festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

- 9.2 Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen großkronigen, standortgerechten Laubbäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus oben genannten Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnahe erfolgen. Insgesamt sind mindestens 60 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes dauerhaft zu pflegen und bei Abgang am gleichen Ort zu ersetzen.

Die als Hinweis dargestellten Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen sind unter den Bäumen mit Bodendeckern (Stauden, Rosen, niedrige Sträucher) zu begrünen. Die Grünstreifen an den Rändern der Stellplatzanlage bzw. die Grüninseln ohne Baumpflanzungen seitlich der Stellplatzreihen, sind mindestens mit Sträuchern gemäß der Mindestqualität, wie in Nr. 9.1 festgesetzt, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 9.3 Für die Baumpflanzungen gemäß Nr. 9.2 sind 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. Baumscheiben im Bereich von nicht überdachten Stellplatzanlagen müssen mindestens die Größe eines Pkw-Stellplatzes (2,5 x 5,0 m) bzw. Pflanzstreifen zwischen Parkplätzen mindestens eine Breite von 2,0 m aufweisen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

- 9.4 Die Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in ihrer Gesamtheit, insbesondere auch während der Bauphase, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 9.5 Ebenerdige private Stellplätze sind mit Ausnahme von Behinderten- und Familienstellplätzen auf mindestens 6 m² Fläche im Anschluss an die Grünflächen (z.B. Baumpflanzungen) mit Rasengittersteinen oder anderen versickerungsfähigen Belägen (mindestens jedoch 1 cm Splittfuge) zu belegen. Für die Sonderbauform der Stellplätze „Pkw mit Anhänger“ sind insgesamt 12 m² Fläche aus versickerungsfähigen Oberflächen - analog zum Vorgenannten – herzustellen. Ein Anschluss an eine Grünfläche ist bei dieser Bauform nicht erforderlich. Das Material für die Tragschicht ist jeweils so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.
- 9.6 Mindestens 10 % der als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten und möglichst grundstücksumlaufend, soweit nicht anders festgesetzt, mit 3 m breiten Pflanzstreifen aus standortgerechter Baum- und Strauchvegetation zu versehen und zu unterhalten.
- 9.7 Auf Dachflächen, auf denen keine Photovoltaikanlagen realisiert werden, jedoch mindestens 3.500 m² der Dachflächen, ist unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) eine Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Aufbauhöhe ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.
- 9.8 Die festgesetzte Fläche für die Ansaat von Gräsern (= Pf 4) - gemäß der Beschriftung im Planteil - sind mit Landschaftsrasen oder als bodendeckende Bepflanzungen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen für Straßenbegleitgrün an/in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit Landschaftsrasen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Mittelstreifen von Stichstraße und Wendeanlage sind 7 Bäume zu pflanzen, und gemäß ihres Wuchsbildes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 bis 30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4 x verpflanzt, zu verwenden.
- 9.9 Bei Errichtung eines Parkdecks sind mindestens 20 % der Fassadenfläche durch Kletter- oder Rankpflanzen, Wandschirmgehölze oder sichtverschattende Gehölze zu begrünen. Hierbei sind brandschutztechnische Aspekte zu berücksichtigen.
- 9.10 Pflanzgebot Pf 1
Die Fläche ist als Magervegetation (Komplexbiotop trocken mit Sandmagerrasen-, Magerwiesen und Gehölzanteilen) zu entwickeln. Einsaat von Regio-Saatgutmischung, Sandmagerrasen, 2-3 g/m².
- 9.11 Pflanzgebot Pf 2
Anlage eines Waldmantels durch Pflanzung von verpflanzten Sträuchern 60-100-150 cm im Abstand von 1,5 x 1,5 m.
- 9.12 Pflanzgebot Pf 3
Erhalt des Gehölzstreifens sowie Anpflanzung von mindestens 45 Laubbäumen als 3 x verpflanzt, Hochstamm mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe).

- 9.13 Pflanzgebot Pf 4
Landschaftsraseneinsaat RSM 7.1.1., 20 g/m² sowie Anpflanzung von 5 Laubbäumen als Hochstamm 20-25 cm.
- 9.14 Pflanzgebot Pf 5
Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern (Mindestqualität 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt) im Abstand 1,5 x 1,5 m.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 10.1 Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Von der Außenbeleuchtung darf kein Anlockungseffekt für Insekten ausgehen.
- 10.2 Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:
Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

11. Schallschutz

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die unten stehenden Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) gemäß den ermittelten und im Planteil ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Juli 2016), Tabelle 8, erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Lärmpegelbereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB			
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

12. Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort schadlos in Entwässerungsmulden oder Versickerungseinrichtungen dezentral zu versickern. Die Regenwassernutzung zur Bewässerung von Grünanlagen sowie Regenrückhaltemaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen, sind zulässig.

13. Beheizung

Im Geltungsbereich dürfen zur Beheizung des Gebäudes feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassene, mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

14. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister