

## **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4642**

### **„Langseestraße“**

für ein Gebiet östlich der Langseestraße, südlich des Alfelder Wegs und nördlich der Laufamholzstraße, umfassend die Flurstücke Nr. 49 (tlw.), 49/5, 49/6 (tlw.), 446/1 (tlw.), 446/4, 446/6 (tlw.), 446/7 (tlw.), 446/119 (tlw.), 446/184, 449 (tlw.) und 451 (tlw.), Gmkg. Mögeldorf  
**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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 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 4. 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 (Bay-BO) 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 Satzung:

#### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet östlich der Langseestraße, südlich des Alfelder Wegs und nördlich der Laufamholzstraße, umfassend die Flurstücke Nr. 49 (tlw.), 49/5, 49/6 (tlw.), 446/1 (tlw.), 446/4, 446/6 (tlw.), 446/7 (tlw.), 446/119 (tlw.), 446/184, 449 (tlw.) und 451 (tlw.), Gmkg. Mögeldorf, 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**

- 1.1    In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2    Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## **2    Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1    Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 2.2    In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Urbanen Gebiet MU darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

## **3    Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1    Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet.
- 3.2    Balkone und Loggien mit einer Gesamtlänge von bis zu 15 m pro Geschoss dürfen die Baugrenze entlang der Langseestraße bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter Berücksichtigung der Bestandsbäume überschreiten, sofern zum Gehweg eine lichte Höhe von 3,50 m eingehalten wird.

## **4    Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 4.1    Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung, Gartengerätehäuser und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.  
Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2    Einfriedungen sind in den Baugebieten mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

## **5    Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

## **6    Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 6.1    Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3° zulässig. Diese können als Dachterrasse genutzt werden.
- 6.2    Als technische Dachaufbauten sind nur Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig sowie Dachaufbauten zur Erschließung begehbare Dachflächen sowie deren Umwehrungen. Die zulässige Grundfläche wird auf 30 m<sup>2</sup> je Gebäude beschränkt. Solartechnische Aufbauten haben eine Maximalhöhe von 1 m und einen Mindestabstand von 1 m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.
- 6.3    Die Fassaden der baulichen Anlagen sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30 – 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen.

## 7    Schutz vor Immissionen

Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen insbesondere von der Laufamholzstraße sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

- 7.1 Die im Planblatt als LSM 1 festgesetzte Lärmschutzmaßnahme ist als transparente Lärmschutzwand von mindestens 11 m Höhe über Gradientenstraße herzustellen. Sie ist sowohl mit der festgesetzten Lärmschutzwand östlich des Plangebiets als auch mit dem Gebäude im festgesetzten Urbanen Gebiet zu verbinden. Die Lärmschutzwand ist nach den Vorgaben der „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006“ auszuführen.
- 7.2 Im Urbanen Gebiet sind lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) nur zulässig, wenn baulich-technische Maßnahmen (z.B. Balkone/ Terrassen mit lärmabschirmenden Brüstungen oder Verglasungen, Loggien, Prallscheiben oder ähnliches) den Außenlärmpegel 0,5 m vor den betreffenden Fenstern um mindestens 5 dB(A) reduzieren. Dabei ist sicherzustellen, dass diese baulichen Konstruktionen ausreichend hygienisch belüftet sind. Davon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wert von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraums eingehalten wird.
- 7.3 In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 2016 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 1:** Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (Tabelle 8 der DIN 4109-1)

|   | Lärm-<br>pegel-<br>bereich | Maßgebli-<br>cher<br>Außenlärm-<br>pegel | Raumarten                                            |                                                                                                                              |                                          |
|---|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|   |                            |                                          | Bettenräume in<br>Krankenanstalten<br>und Sanatorien | Aufenthaltsräume in<br>Wohnungen, Über-<br>nachtungsräume in<br>Beherbergungsstät-<br>ten, Unterrichtsräume<br>und Ähnliches | Büroräume <sup>1)</sup><br>und Ähnliches |
|   |                            | dB (A)                                   | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB            |                                                                                                                              |                                          |
| 1 | I                          | bis 55                                   | 35                                                   | 30                                                                                                                           | -                                        |
| 2 | II                         | 56 bis 60                                | 35                                                   | 30                                                                                                                           | 30                                       |
| 3 | III                        | 61 bis 65                                | 40                                                   | 35                                                                                                                           | 30                                       |
| 4 | IV                         | 66 bis 70                                | 45                                                   | 40                                                                                                                           | 35                                       |
| 5 | V                          | 71 bis 75                                | 50                                                   | 45                                                                                                                           | 40                                       |
| 6 | VI                         | 76 bis 80                                | <sup>2)</sup>                                        | 50                                                                                                                           | 45                                       |
| 7 | VII                        | > 80                                     | <sup>2)</sup>                                        | <sup>2)</sup>                                                                                                                | 50                                       |

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- 7.4 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat nach dem in der DIN 4109 – 1 i. V. m. DIN 4109 – 2, jeweils Ausgabe Juli 2016, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
- 7.5 Von den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit n der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.  
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2017 (Gutachten 9704-01).
- 7.6 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird.
- 7.7 Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.
- 7.8 Von diesen Festsetzungen kann abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

## 8 Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 8.1 Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen.

- 8.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 25/30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.
- 8.3 Die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind am dargestellten Standort zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und / oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sind diese möglichst ortsnahe an geeigneten Standorten durchzuführen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mindestens in der Pflanzqualität 3 x verschulter Hochstamm zu verwenden. In befestigten Flächen sind Baumscheiben mit mindestens 16 m<sup>2</sup> herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 0,8 m stark sein.
- 8.4 Die im Planteil festgesetzte sonstige Bepflanzung ist als Pflanztrog mit Pflanzung einer Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) als Solitärstrauch mind. 3 x verschult auszuführen.
- 8.5 Private, nicht überfahrbare Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, 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.
- 8.6 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m<sup>2</sup> ist.

## 9 Beheizung

- 9.1 Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

## § 3 Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Schutzzone des Wasserwerkes Erlenstegen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone A des Wasserwerkes Erlenstegen. Innerhalb dieser Schutzzone gelten die Vorschriften der Verordnung der Stadt Nürnberg über das Wasserschutzgebiet Erlenstegen.

## § 4 Hinweise

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

## § 5

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.