

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4645 "ÖSTLICH DER POSTSTRASSE"**

für die Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche) Gmkg. Langwasser

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. 4645

§ 1

für die im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche) Gemarkung (Gmkg.) Langwasser „Östlich der Poststraße“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) gemäß § 8 BauNVO zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilbereiche	Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) je m² Baufläche	
	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GE(e)1	60	44
GE(e)1.1	60	44
GE(e)2	53	37
GE(e)3	54	37
GE(e)4	60	47

Die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK,i} gelten für die eingeschränkten Gewerbegebiete.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation in den eingeschränkten Gewerbegebieten werden folgende Immissionsorte herangezogen:

Immissionsorte	Bezeichnung	Gebietsausweisung
IO1	(IO 1) Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 23, (Fl.Nr. 145/1232, Gmkg. Langwasser) Nordostfassade, 1.OG (WA)	Allgemeines Wohngebiet
IO2	(IO 2) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Fl.Nr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Nordostfassade 3.OG (WA)	Allgemeines Wohngebiet
IO3	(IO 3) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Fl.Nr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade 3.OG (WA)	Allgemeines Wohngebiet

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12¹, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel sind die im Planblatt gekennzeichneten Teilflächen GE(e)1, GE(e)1.1, GE(e)2, GE(e)3 und GE(e)4 im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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).

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den benachbarten Gewerbebetrieben dürfen die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe

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

b) TA Lärm von 65/50 dB(A) tags/nachts durch Geräuschimmissionen der Betriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht überschritten werden.

Die für die eingeschränkten Gewerbegebiete zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (§ 2 Nr. 1.1 dieser Satzung) für tags und nachts dürfen inklusive des Betriebs haustechnischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs- bzw. Kälteanlagen) nicht überschritten werden.

1.2 Ausnahmsweise können in den eingeschränkten Gewerbegebieten zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen (insbesondere Wohngebiet Gleiwitzer Straße, Gemeinbedarfsnutzungen Briegerstraße) und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten.

1.3 Insbesondere nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Selbstständige Lagerplätze
- Schrottplätze
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten, wird durch die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) in Verbindung mit maximalen Wandhöhen bestimmt.

2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 165.000 m² zulässig.

2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand zwischen dem Höhenbezugspunkt (= 330,05 m ü. NN) und der Oberkante der Attika (oberer Abschluss der Wand).

2.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e)3 und GE(e)1.1 dürfen insgesamt nur 30 % der Fläche mit Gebäuden / baulichen Anlagen einer maximalen Wandhöhe von 45 m überbaut werden. Darüberhinausgehend sind Gebäude / bauliche Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 30 m zulässig.

3. Bauweise

3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig sind.

4. Stellplätze / Parkdecks:

- 4.1 Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in Verbindung mit der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg in den eingeschränkten Gewerbegebieten nachzuweisen und oberirdisch sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Parkdecks und Stellplätze zulässig.
- 4.2 Parkdecks (Garagengeschosse) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Parkdecks und Stellplätze zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Parkdecks darf maximal 30 m über 330,05 m ü. NN betragen.

5. Nebenanlagen und Einfriedungen:

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für Pförtnergebäude, für Raucherpavillons, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser, für Einfriedungen sowie zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 18 m über 330,05 m ü. NN nicht überschreiten. Ausnahme hiervon bilden Werbeanlagen gemäß § 2 Nr. 6.2.
- 5.3 Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von 10 cm und in einer maximalen Höhe von 2,4 m über dem geplanten Gelände als Metall-Stab-Gitterzäune ohne Übersteigenschutz zulässig.

6. Werbeanlagen:

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich ist Fremdwerbung unzulässig.
- 6.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind 30 Fahnen in einer Höhe von maximal 12 m (über 330,05 m ü. NN) und ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 20 m (über 333,05 m ü. NN) zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden und Hochregallagern sind unzulässig.
- 6.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schrift-, Blink- und Wechselbeleuchtungen, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 7.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Flachdächer (mit maximal 7° Neigung) zulässig. Diese sind grundsätzlich durch eine extensive Dachbegrünung zu begrünen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Die Ausführung der Dachbegrünung in einschichtiger Bauweise ist unzulässig.

In den begrünten Dachbereichen sind technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen, Lichtfenster, etc. unzulässig.

Die Dachbegrünungsflächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Hochregallager, technische Einrichtungen, Nebenanlagen von weniger als 30 m² Dachfläche und Belichtungsflächen.

- 7.2 Technische Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Treppenhäuser können die max. Wandhöhe um max. 6 m überschreiten. Ihre Grundfläche darf nicht mehr als 20% der Geschossfläche der letzten Geschoßebene betragen. Die technischen Einrichtungen sind mind. um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Vorderkante der Attika zurückzusetzen.

Auf Dächern von Hochregallagern sind technische Einrichtungen nicht zulässig.

- 7.3 Die Fassaden von Hochregallagern sind nur in Farben mit einem Hellbezugswert von 25 bis 90 zulässig.

Ausnahme davon bilden (dunklere) Solarenergieanlagen an Fassaden.

8. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:

Befestigte Flächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (Stellplätze, Wege etc.) sind grundsätzlich wasserdurchlässig herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind Flächen, die dem Schwerlastverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

9. Grünordnung:

9.1 Neupflanzungen im Geltungsbereich

Im Bereich der im Südosten des Plangebiets befindlichen privaten Grünfläche – Fläche zur Anpflanzung von Bäumen – sind mindestens 90 standortgerechte, heimische Bäume 1. / 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die landschaftliche Einbindung in diesem Abschnitt des Plangebiets gewährleistet ist.

Auf den privaten Grünflächen ist je 200 m² private Grünfläche ein standortgerechter Laubbaum der 1. / 2. Wuchsklasse gemäß § 2 Nr. 9.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum der Wuchsklasse 1 / 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

9.2 Mindestqualitäten

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Einzelbäume, 1. Wuchsklasse	H, 4-5 xv, ew., Sol. Baum StU. 25-30
Einzelbäume, 2. Wuchsklasse	H, 3 xv, Sol. Baum StU. 20-25
Sträucher	Str, 2 xv, 60-100 h bzw. 100-150

9.3 Wurzelraum

Zur Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes für Bäume sind folgende Mindestanforderungen einzuhalten: An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 10,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

9.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei Eignung des Untergrundes auf dem Grundstück zu versickern.

Das Niederschlagswasser der extensiv begrünten Dachflächen ist nach Vorreinigung durch die Dachbegrünung in dezentralen Rigolen zu versickern.

Überschüssiges Niederschlagswasser (insbesondere von Stellplätzen und versiegelten Flächen) ist über Mulden-Rigolen-Anlagen / Straßengräben zu versickern. In diesen Anlagen dürfen keine Baumpflanzungen erfolgen.

Niederschlagswasser, das nachweislich nicht versickert werden kann, ist über den Regenwasserkanal in der Poststraße, ggf. nach Vorreinigung abzuleiten.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Maßnahmen:**

10.1 Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch z.B. Einsatz von Vogelschutzglas, strukturiertem, mattiertem bedrucktem Glas, etc.

- Wahl transluzenter Materialien (z. B. Milchglas)
- Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad; herkömmliche Greifvogelsilhouetten sind nicht wirksam!)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern

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

CEF Maßnahmen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG:

- CEF Maßnahme C 1: Der Waldbestand im Gleisdreieck östlich des Planungsgebiets (Flurnummer 180/49 Gemarkung Langwasser) wird langfristig als Ausgleichsfläche für Vögel und Fledermäuse gesichert.

Hinweis: Weitere CEF-Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan.

FCS Maßnahmen – Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen sind als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG folgende FCS-Maßnahmen umzusetzen:

- FCS Maßnahme F 1: Förderung von Zauneidechsenbeständen im Bereich von Deponie und Naturschutzgebiet Föhrenbuck Nord, Flurnummer 640/Teilstück Gemarkung Eibach
- FCS Maßnahme F 2: Förderung der Kreuzkröten-Population im Bereich des Naturschutzgebietes Föhrenbuck durch Biotoppflege und Neuanlage von Laichplätzen im Bereich Föhrenbuck Ost, Flurnummer 640/Teilstück Gemarkung Eibach

11. Versorgungsleitungen:

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

12. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählen z.B. nicht Heizöl EL, 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.

§ 3

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Grundstück Flurnummer 180/50 Gemarkung Langwasser nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richten sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS – Kosten-ErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen für den internen Ausgleich sind:

- zu pflanzende Bäume nebst den ergänzenden Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 9.1 bis 9.3
- private Grünflächen
- Dachbegrünung
- Niederschlagsversickerung gem. § 2 Nr. 9.4

Neben dem internen Ausgleich sind folgende externe Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und entsprechend der konkretisierenden arten- und biotopentypenbezogenen Maßnahmen herzustellen:

- Gleisdreieck Fl.Nr.: 180/49 Gemarkung Langwasser, Fläche mit 126.634 m²
- Föhrenbuck Nord Fl.Nr.: 640 Gemarkung Eibacher Forst, Teilfläche mit 267.623 m²
- Föhrenbuck Ost Fl.Nr.: 640 Gemarkung Eibacher Forst, Teilfläche mit 67.082 m²

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4504 vom 30.06.2006 Amtsblatt S. 259f, innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister