

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4506 „DORFÄCKER-OST“

für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 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), 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. 4506

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße 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

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e))

- 1.1. Es sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.2. In den Gewerbegebieten sind Anlagen ausgeschlossen, die die Mengenschwellen der 12. BImSchV überschreiten und einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz aufweisen oder ein Teil eines solchen Betriebsbereichs sind.
- 1.3. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} bzw. Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ nach

DIN 45691¹ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Baugebiet/ pro m ² Baufläche	Emissionskontingent L _{EK} in dB	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
GE(e) 1	63	47
GE(e) 2	60	45
GE(e) 3	59	43
GE(e) 4	62	47

¹Hinweis: 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.

1.4. Entsprechend der im Planteil festgesetzten Richtungssektoren (A-E) sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingente L _{EK,zus} in dB	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A (58° - 97°)	5	10
B (25° - 58 °)	13	13
C (335° - 25°)	5	5
D (242° - 335°)	7	7
E (162° - 242°)	12	12

1.5. Im GE(e) 4 müssen in der Fläche mit Signatur „Lärmschutzmaßnahmen“ Fenster von Aufenthaltsräumen (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, also z. B. Büroräume) einen Abstand von mindestens 15 m zur öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz aufweisen.

1.6. Für die schalltechnische Beurteilung der von dem Plangebiet ausgehenden Geräusche werden die jeweils nächstgelegenen Aufpunkte in der angrenzenden Nachbarschaft herangezogen. Die Lage der Immissionsorte ist dem Planteil zu entnehmen.

Immissionsort	Bezeichnung, Lage	Schutzcharakter	Beurteilung nach	Orientierungswert [dB(A)]	
				Tag	Nacht
IO 1	Betriebsleiterwohnung Am Nordwest-Bahnhof 9 (Baustoffhandel)	GE	§ 34, Abs. 2 BauGB	65	50
IO 2	Wohnhaus Lemgoer Straße 58	WA	§ 34, Abs. 2 BauGB	55	40
IO 3	Wohnhaus Lemgoer Straße 42	WA	§ 34, Abs. 2 BauGB	55	40
IO 4	Wohnhaus Lemgoer Straße 28	WA	§ 34, Abs. 2 BauGB	55	40
IO 5	Kindertagesstätte Wetzendorfer Straße 219	GE	§ 34, Abs. 2 BauGB	60	50

Immissionsort	Bezeichnung, Lage	Schutzcharakter	Beurteilung nach	Orientierungswert [dB(A)]	
				Tag	Nacht
IO 6	Kfz-Demontagebetrieb Wetzendorfer Straße 230	GE	§ 34, Abs. 2 BauGB	65	50
IO 7	Wohnhaus Wetzendorfer Straße (Neubau)	MD	§ 34, Abs. 2 BauGB	60	45
IO 8	Wohnhaus Wetzendorfer Straße 247	MD	§ 34, Abs. 2 BauGB	60	45
IO 9	Wohnhaus Wetzendorfer Straße 249	MD	§ 34, Abs. 2 BauGB	60	45
IO 10	Produktionsgebäude mit Bürotrakt Dorfäckerstraße 20-26	GE	Bebauungsplan Nr. 4147	65	50
IO 11	Produktionsgebäude mit Bürotrakt Dorfäckerstraße 35	GE	Bebauungsplan Nr. 4147	65	50
IO 12	Werkstatt für Behinderte Dorfäckerstraße 37	GI	Bebauungsplan Nr. 4147	70	70

- 1.7. Einzelhandelsbetriebe (auch Kfz-Handelsbetriebe), Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Tankstellen, Freizeitanlagen (wie z.B. Kartbahnen, Indoorspielplätze oder vergleichbare Einrichtungen) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für soziale Zwecke und Vergnügungsstätten aller Art sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe (WH) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern. Der untere Bezugspunkt ist im Planteil festgesetzt.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durchgehende Baukörper auch über 50 m Länge zulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Flächen mit Leitungsrecht sind diese ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen und Einfriedungen

- 5.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, als Einfriedung, für das Abstellen von Fahrrädern, zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser z.B. von Dächern) sowie für Werbeanlagen zulässig.

- 5.2. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen müssen von baulichen Anlagen freigehalten werden. Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und temporäre Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.3. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung z.B. als Doppelstabmattenzaun ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von max. 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2,5 m sowie nicht-transparente Einfriedungen zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Nicht-transparente Einfriedungen sind an Grenzen zu Grün- oder Verkehrsflächen zu diesen Flächen hin durch vorgepflanzte Hecken oder Kletterpflanzen aus heimischen Arten in der Höhe der Einfriedung dauerhaft zu begrünen.

6. Werbeanlagen

- 6.1. Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 6.2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwände und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

7. Versorgungsleitungen und Entwässerung

Leitungen zur Versorgung des Gebiets sind unterirdisch zu verlegen.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 8.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5° sowie flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.
- 8.2. Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten die im Planteil festgesetzte Wandhöhe (WH) um maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie der Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter) dienen. Dachaufbauten müssen um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden zurückversetzt werden. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche betragen.
- 8.3. Auf Flachdächern sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Auf Pultdächern müssen die in Satz 1 genannten Anlagen parallel und mit maximal 0,25 m Abstand zur Dachhaut angebracht werden. Zu den Dachrändern ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 8.4. Bei Gebäudelängen über 30 m hat eine deutliche vertikale Fassadengliederung zu erfolgen. Die Fassadenabschnitte sind auf die Gebäudelänge gleichmäßig zu verteilen und dürfen maximal 30 m betragen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,3 m, Fassadenbegrünung mit mindestens 3,0 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste im Anhang zur Satzung oder mit durchgehenden Glaselementen bis Unterkante der Geschossdecke des obersten Geschosses mit mindestens 1,0 m Breite erfolgen.

9. Beheizung

Zur Beheizung von Neubauten dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt 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 Anlagetechnik eingehalten werden.

10. Grünordnung

- 10.1. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen 6 Straßenbäume und 22 Bäume und 6 Gehölzgruppen in der öffentlichen Grünfläche sind zu pflanzen. Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der im Planteil vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen.
- 10.2. Bäume in befestigten Flächen sind mit mindestens 16.0 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Raum soll 16 m³ aufweisen. Für Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.
- 10.3. Grundstücke in Gewerbegebieten sind möglichst grundstücksumlaufend mit 3 m breiten Pflanzstreifen aus standortgerechter, heimischer Baum- und Strauchvegetation zu versehen und diese auf Dauer zu unterhalten. Jedenfalls sind mindestens 10 % der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen zu begrünen.
- 10.4. Dächer von Gebäuden 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.
- 10.5. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen 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.

11. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, Zuordnung

- 11.1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahme und Fläche im Planteil festgesetzt:

- Fläche zum Anpflanzen von Strukturkomplexen aus Magervegetation und Gebüsch auf dem Grundstück mit der Flurnummer 267/4 (Teilfläche), Gemarkung Wetzendorf

Die nach dem Planteil zu pflanzenden Straßenbäume sind Straßenbestandteil (Begleitgrün) und nicht Teil des nach den folgenden Absätzen zugeordneten Ausgleichs.

- 11.2. Den öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßenverkehrsflächen) wird die Ausgleichsmaßnahme nach Absatz 11.1 mit einem Anteil von 15,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

Straße ORV_1: 12,3 %

Weg FR_1: 2,6 %

Weg FR_2: 0,3 %

Weg FR_3: 0,3 %

Ausgenommen ist der vorhandene Straßenabschnitt mit den Fl. Nrn.: 256/0 und 258/0, Gemarkung Wetzendorf, auf dem keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

- 11.3. Die in Absatz 11.1 beschriebene Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken in den Baugebieten gesammelt mit einem Anteil von 84,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

GE(e)_02: 31,2 %

GE(e)_03: 37,1 %

GE(e)_04: 16,2 %

Ausgenommen ist das bebaute Grundstück Fl. Nr.: 257/1, Gemarkung Wetzendorf, auf dem keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

- 11.4. Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS).

12. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 12.1. CEF-Maßnahmen:

Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahmen muss rechtzeitig begonnen werden, d.h. ihre Wirksamkeit muss vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Beginn der Vogelbrutzeit gegeben sein. Die genannten Maßnahmen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten

- 12.2. Folgende Vorkehrung zur Vermeidung wird durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung:

- Vermeidungsmaßnahme: Als Ausgleich für den Verlust der Freiflächen mit ihrer Insektenfauna, die die Nahrungsgrundlage von Vogelarten darstellt, sind die geplanten öffentlichen Grünflächen im Norden/Osten des Gebietes naturnah zu begrünen und Gras-/ Krautbestände durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August zu erhalten.

- 12.3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

- Verhängen von 1 Vogelnistkasten pro gefällttem Baum mit Stammumfang ab 80 cm (Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle SCHWEGLER-Gesamtkatalog) und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre. Ansprechpartner für Verhängung und Pflege z.B. Michael Kottner (info@kottner.de). Das Verhängen der Nistkästen kann - entsprechend dem Brutbeginn des Feldsperlings bis Mitte April erfolgen. Die Kästen können im Norden des betroffenen Gehölzbestands angebracht werden.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1b, sowie bauordnungsrechtliche oder sich aus sonstigen Vorschriften ergebende Baubeschränkungen.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt der Baulinienplan vom 25.07.1877, festgesetzt durch EntschlieÙung der Regierung von Mittelfranken vom 03.01.1878; der Baulinienplan Nr. 1822 mit Beschluss vom 21.12.1906 sowie die entsprechenden ortspolizeilichen Bauvorschriften auÙer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Anhang:

Pflanzenvorschlagsliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende heimische, standorttypische Arten vorgeschlagen:
Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Stützmauern in den GE(e):

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten

* in Teilen oder ganz giftig