

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**

## **Nr. 4614 „Züricher Straße“**

**für das Gebiet südlich der Züricher und Appenzeller Straße,  
östlich der Herbststraße, beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße  
und nordwestlich der Hartungstraße**

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 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 Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl S. 230) 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. 4614**

#### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Züricher und Appenzeller Straße, östlich der Herbststraße, beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und nordwestlich der Hartungstraße 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 Erdgeschossen der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im 1. Obergeschoss des Urbanen Gebietes MU 1.1 sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

In den Erdgeschossen und 1. Obergeschossen der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 sind Geschäfts- und Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Ab dem 2. Obergeschoss der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 sind nur Wohnungen zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 ist im Zusammenhang mit einer Gastronomienutzung eine Freischankfläche von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

- 1.2 In den Erdgeschossen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und 2.2 sind ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

In den 1. Obergeschossen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und 2.2 sind Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Ab dem 2. Obergeschoss in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 sind nur Wohnungen zulässig.

- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

## **3. Bauweise**

- 3.1 Sofern nichts Anderes festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise.
- 3.2 In den Baufeldern 1.1, 1.4 und 1.7 des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Die lichte Höhe des Erdgeschosses in den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 muss mindestens 3,5 m betragen.
- 3.5 Die Baugrenzen im WA 1 können durch Terrassen und Balkone mit einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden.
- 3.6 Die auf der Südseite des Urbanen Gebiets MU 1.3 festgesetzte Baulinie gilt ab dem 1. Obergeschoss. Ausnahmsweise kann ein Heranrücken der Bebauung an das Tunnelbauwerk der

U-Bahn im Bereich des Erdgeschosses und der Tiefgarage unter Vorlage entsprechender Gutachten im Baugenehmigungsverfahren erlaubt werden.

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

4.1 In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 sind für andere als Wohnnutzungen nur 80 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

4.2 In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und 2.2 sind Stellplätze nur in Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der hierfür im Planteil festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen und Carports ist nicht zulässig.

Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren. Der Zu- und Abfahrtsbereich der Tiefgaragenrampen ist einzuhausen.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen ist über die Oberkante Attika mit einem Abstand von mindestens 4,5 m von zu öffnenden Fenstern von Wohn- und Arbeitsräumen zu führen.

4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Herstellung der privaten Stellplätze ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.4 Die Fahrradstellplätze der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (Baufelder 1.1, 1.3, 1.4, 1.6 und 1.7) sowie WA 2.1 und 2.2 sind in den Tiefgaragen nachzuweisen oder baulich in die Gebäude zu integrieren. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

#### **5. Nebenanlagen und Einfriedungen**

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, zum Beispiel von Dächern) sowie Gartengerätehäuser zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Spielflächen für eine Kindertagesstätte zulässig.

Je Baugrundstück ist ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> und mit einer Seitenlänge von maximal 4,0 m, zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartengerätehäuser nur in den im Planteil hinweislich dargestellten Hauptgartenzonen zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 sind Gartengerätehäuser nicht zulässig. Die Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

- 5.2 Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten.
- 5.3 Nebenanlagen zum Schutz vor Lärmemissionen (zum Beispiel an den Tiefgarageneinfahrten) sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
- 5.4 Trafoanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder mit Hecken hinterpflanzte, sichtdurchlässige Metallzäune (zum Beispiel Maschendrahtzäune) zulässig. Maschendrahtzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,0 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen nur entlang der Grenzen der im Planteil hinweislich dargestellten Hauptgartenbereiche zulässig.

In den Urbanen Gebieten sind Einfriedungen ausgeschlossen.

## **6. Soziale Wohnraumförderung**

In dem Urbanen Gebiet MU 1.1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Baufeld 1.2) und WA 2.1 sind 100 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn sie bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt sind oder deren Herstellung gesichert ist.

## **7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 7.1 Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- 7.2 Technische Einrichtungen auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Zudem dürfen deren Höhen die Höhe der Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Technische Einrichtungen auf Dächern dürfen keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude / Grundstücke bewirken.

## **8. Werbeanlagen**

8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

Oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen nicht zulässig.

8.2 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.

8.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegendes Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

## **9. Grünordnung**

9.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 2,0 m von jeglicher Beeinträchtigung frei zu halten. Unzulässig sind auch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen).

9.2 Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der im Planteil festgesetzten, öffentlichen Grünflächen – mit Ausnahme des naturnahen Bereichs gemäß § 2 Nr. 9.7 dieser Satzung - sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher mit Anzuchtqualitäten gemäß § 2 Nr. 9.5 dieser Satzung zu verwenden (s.a. Begründung Seite 54 Artenliste).

Zur Schaffung der Parkanlagen als strukturreiche öffentliche Grünflächen sind dort je 200 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein standortgerechter Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen oder mindestens 65 Bäume der 1. Wuchsklasse. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. In den Versickerungsflächen sind Baumarten vorzusehen, die tolerant gegenüber kurzfristiger Überflutung sind. Diese Pflanzungen sind durch Bäume der 2. Wuchsklasse und Sträucher zu ergänzen.

In den zu schaffenden Spielflächen sind je 200 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein standortgerechter Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen oder mindestens 25 Bäume der 1. Wuchsklasse. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Diese Pflanzungen sind durch Bäume der 2. Wuchsklasse und geeignete Sträucher zu ergänzen.

9.3 Neupflanzungen auf privaten Flächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der 2. Wuchsklasse gemäß § 2 Nr. 9.5 dieser Satzung zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

#### 9.4 Straßenbegleitgrün

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der im Planteil vorgesehene Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher mit Anzuchtqualitäten gemäß § 2 Nr. 9.5 dieser Satzung zu pflanzen.

#### 9.5 Mindestqualitäten

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

Straßenbäume, 1. Wuchsklasse	Hochstamm, 4 – 5-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume, 1. Wuchsklasse	Hochstamm, 4 – 5-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume, 2. Wuchsklasse	Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Solitärbaum Stammumfang 20 – 25 cm
Sträucher	Strauch, 2-mal verpflanzt Höhe 60 – 100 cm bzw. 100 – 150 cm

#### 9.6 Pflanzraum

Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes für Bäume sind folgende Pflanzgrößen (Wurzelraum) 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 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 1,0 m haben. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Die Zusammensetzung der Vegetationsschicht ist gemäß den „Zusätzlichen technischen Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten“ (ZTV-Veg Tra-Mü) vorzunehmen.

Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

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

#### 9.7 Naturnaher Bereich

Die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzte öffentliche Grünfläche südlich der Appenzeller Straße ist als Magerwiese zu erhalten und zu pflegen.

## 9.8 Freiraumverbindung

Zur Errichtung einer Freiraumverbindung sowie zur Anbindung der angrenzenden Siedlungsbereiche sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowohl in Ost-West, als auch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwege herzustellen. Die Gestaltung der Wegeverbindung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung.

## 9.9 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 7° ausgeführt sind, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (zum Beispiel Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) 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.

Garagenflachdächer / Carports / Dächer von Gartenhäusern sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

## 9.10 Unterbaute Flächen

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen in der im Planteil festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgängerbereich“ muss mindestens 1,0 m stark sein. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Vegetationsschicht mindestens 0,8 m stark sein.

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

## 9.11 Versickerungsfähige Beläge

Private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg versickerungsfähig herzustellen. Die Verwendung von Rasengittersteinen und Schotterrassen ist nicht zulässig. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn fachliche Gründe (zum Beispiel Technischer Umweltschutz, Schwerlastverkehr) entgegenstehen.

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

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:

- 10.1 CEF Maßnahme 1 - Heckenbrüter: Für den Verlust von Heckenbruträumen für ein bis zwei Brutpaare von Klappergrasmücke und Goldammer sind Neupflanzungen von Hecken erforderlich. Diese sollen südlich des Friedhofs in einem Umfang von ca. 2.235 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 156 (Teilfläche), 156/1 (Teilfläche), 157 (Teilfläche) und 157/1, jeweils Gemarkung Großreuth b. Schweinau, umgesetzt werden.
- 10.2 CEF Maßnahme 2 - Ausgleich von Baumhöhlenverlusten in den verwilderten Obstgärten: Um die potenziellen Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auszugleichen, sind jeweils 15 Nistkästen für Höhlenbrüter und für Halbhöhlenbrüter sowie 15 Fledermauskästen im Baumbestand im Umfeld des benachbarten Friedhofs anzubringen.

## **11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken im Plangebiet zugeordnet:

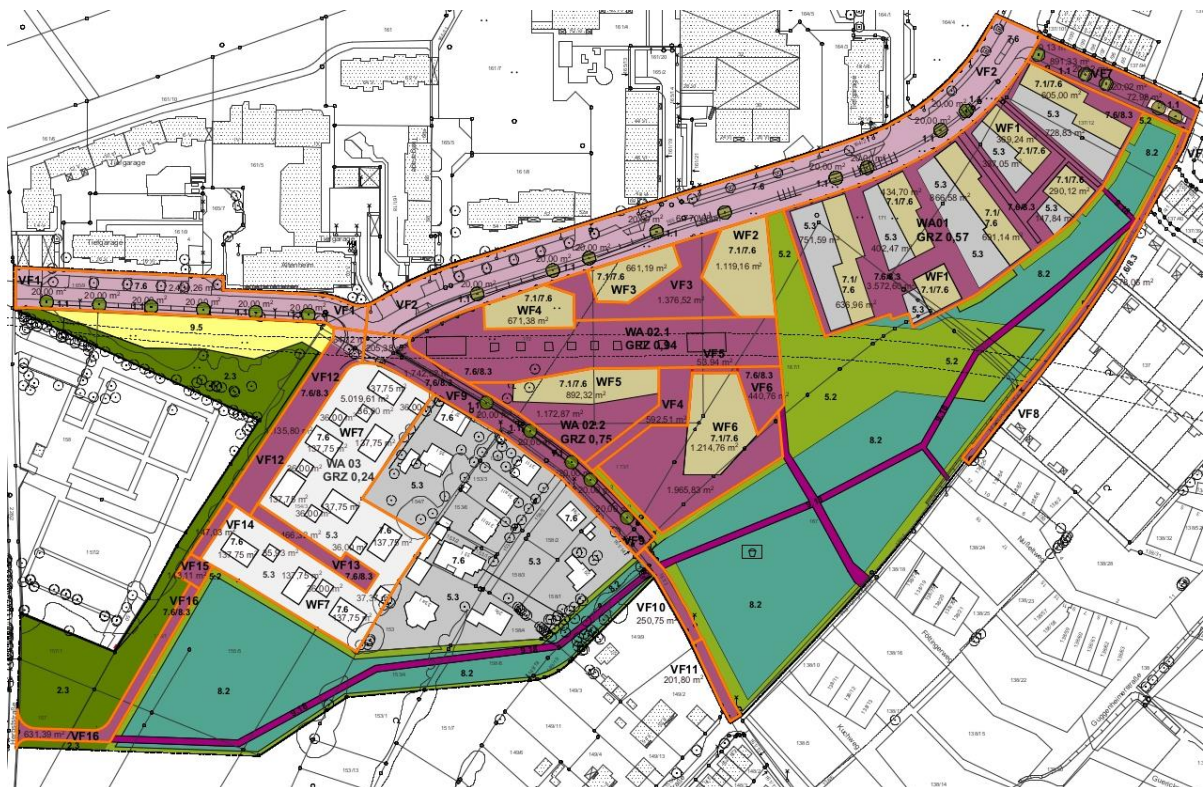
- 11.1 Die gemäß dem Planteil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ südlich und östlich des Friedhofes mit der:
- Anpflanzung von Bäumen der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang der Sortierung 18 – 20 cm, Bäumen der II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang der Sortierung 16 – 20 cm, Heistern 50 – 175 cm hoch und 2mal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60 – 100 cm oder 100 – 150 cm hoch
  - je 100 m<sup>2</sup> sind ein Baum der I. Wuchsklasse, zwei Bäume der II. Wuchsklasse, fünf Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.
- 11.2 Die Flächen und Maßnahmen werden den Verkehrsflächen mit einem Anteil von 59,8 % zugeordnet, wobei entfallen auf:
- Verkehrsfläche 1 (VF 1): 6,7 %
  - Verkehrsfläche 2 (VF 2): 9,6 %
  - Verkehrsfläche 3 (VF 3): 13,1 %
  - Verkehrsfläche 4 (VF 4): 3,5 %
  - Verkehrsfläche 5 (VF 5): 0,3 %.
  - Verkehrsfläche 6 (VF 6): 1,3 %
  - Verkehrsfläche 8 (VF 8): 3,4 %
  - Verkehrsfläche 9 (VF 9): 4,1 %
  - Verkehrsfläche 12 (VF 12): 9,5 %
  - Verkehrsfläche 13 (VF 13): 2,8 %
  - Verkehrsfläche 14 (VF 14): 0,9 %.
  - Verkehrsfläche 15 (VF 15): 0,9 %
  - Verkehrsfläche 16 (VF 16): 3,7 %



Ausgenommen sind die Verkehrsflächen 7, 10 und 11, auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich selbst ausgeglichen werden.

11.3 Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Baugebieten mit einem Anteil von 40,2 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

- Baufläche 1 (WF 1): 0,0 %
- Baufläche 2 (WF 2): 4,3 %
- Baufläche 3 (WF 3): 1,2 %
- Baufläche 4 (WF 4): 6,0 %
- Baufläche 5 (WF 5): 9,0 %
- Baufläche 6 (WF 6): 4,5 %
- Baufläche 7 (WF 7): 15,2 %



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

## 12. Planfestgestellte Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

12.1 Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3, Abschnitt 2.1 festgesetzte Gestaltungsmaßnahme Nr. G3 „Wiederherstellung von [...] Hecken [...] nach Abschluss der Baumaßnahmen“ südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße wird ersetzt durch die Fläche und Maßnahme „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, festgesetzt im Planteil östlich der Herbststraße.

12.2 Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3, Abschnitt 2.1 festgesetzte Gestaltungsmaßnahme Nr. G5 „Entwicklung von Ruderalflächen“ südlich der Züricher Straße und nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße wird ersetzt durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

Flurnummer, Gemarkung	Ausgangszustand (Werttyp / Wertstufe)	Entwicklungsziel (Werttyp / Wertstufe)	Gesamtfläche Ökokonto / Dem Bauvorhaben zugeordnete Fläche
816/6 Katzwang	TF1: intensive Wiesen (9.8 / 0,4) TF2: verrohrte Gräben (6.7 / 0,0)	TF1: extensive Wiese ohne Düngung (9.6 / 0,6) TF2: naturnahes Fließgewässer (6.1 / 0,8) TF3: heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume (2.4 / 0,6)	4.204 m <sup>2</sup> / 2.416 m <sup>2</sup>
242, Kornburg	Intensive Wiesen (9.8 / 0,4)	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6 / 0,6)	890 m <sup>2</sup> / 890 m <sup>2</sup>
243, Kornburg	Intensive Wiesen (9.8 / 0,4)	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6 / 0,6)	780 m <sup>2</sup> / 780 m <sup>2</sup>
282, Kornburg	TF1: intensive Wiesen (9.8 / 0,4) TF2: sonstige Feuchtwiesen (9.2 / 0,8)	TF1: extensive Wiese ohne Düngung (9.6 / 0,6) TF2: sonstige Feuchtwiesen (9.2 / 0,8)	1.760 m <sup>2</sup> / 1.760 m <sup>2</sup>

### 13. Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und 2.2 ist das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen auf den dafür im Planteil festgesetzten Versickerungsbereichen in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen schadlos dezentral zu versickern. An der Gerhart-Hauptmann-Straße ist ein Durchlass vorzusehen, um die gesammelten Niederschläge aus den südöstlichen Flächen in die südlichen Bereiche gedrosselt abzuleiten. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist grundsätzlich von den Bauherren an geeigneter Stelle eine ausreichend bemessene Versickerungsfläche (ca. 10 % der angeschlossenen Flächen) nachzuweisen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Hinweise zur Hydrogeologie sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen. Insbesondere sind konkrete grundstücks- und vorhabensbezogene Vor-Ort-Erkundungen für die Versickerungsplanung erforderlich.

## **14. Schutz vor Immissionen - Verkehrslärm**

- 14.1 Die Grundrissgestaltung ist so vorzunehmen, dass an den den Hauptverkehrswegen (Güterbahn, Züricher Straße) zugewandten Gebäudefassaden nach Möglichkeit keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern liegen.
- 14.2 An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gelten folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2016, s.a. Tabelle Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung):

In den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und 2.2 gelten für die jeweils nach Norden, Nordwesten und Westen orientierten Fassaden der Wohngebäude die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $>40$  dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2016)<sup>1</sup>).

Für alle anderen Gebäude bzw. Gebäudefassaden gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $>35$  dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2016)).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 gelten für die jeweils auf die Güterbahnstrecke orientierten Fassaden der Wohngebäude die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $> 40$  dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2016)).

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 <sup>1</sup> „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu führen.

<sup>1</sup> Die DIN 4109 und die VDI Richtlinie können über die Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Bauhof 5, 90402 Nürnberg sowie beim Patentrezentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

## **15. Beheizung**

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste, 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.

## **16. Versorgungsleitungen**

Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

### **§ 3**

Die Bebauung hat einen Abstand von mindestens 3,0 m zum U-Bahnbauwerk für künftige Unterhalts- und Sanierungsarbeiten einzuhalten. Die maximale Last auf den anschließenden, eingleisigen Tunnelröhren ist auf 30 kN/m<sup>2</sup> ohne Kellergeschoss begrenzt. Der reduzierte Lastansatz ist jeweils bis 8,0 m parallel zur Außenkante der Tunnelröhren einzuhalten.

#### § 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3914 vom 10.06.1977 (Amtsblatt S. 133), mit Ergänzungen und Erläuterungen vom 27.03.1980 (Amtsblatt S. 97) sowie mit Ergänzungen und Erläuterungen vom 02.09.1982 (Amtsblatt S. 157) und der Bebauungsplan Nr. 3795 vom 05.05.1970 (Amtsblatt S. 400) außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Maly  
Oberbürgermeister