

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4635,„HASENBUCK-SÜD“**

**für das Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße**

**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. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434), 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 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

folgende

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4635**

### **§ 1**

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet westlich der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs und südlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich des Rangierbahnhofs, südlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil einschließlich der Beipläne „Abgrabung“, „Wiederauffüllung“ und „Immissionsschutz“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-20) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- 1.2. Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ dient dem Wohnen sowie der Versorgung der benachbarten Quartiere mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen.

Allgemein zulässig sind:

- Ausschließlich im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum „Nahversorgung“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup>.

Entsprechend der „Nürnberger Liste“ sind im Einkaufszentrum „Nahversorgung“ nur nachfolgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren/Parfüms/Kosmetika/Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel / Reformwaren / Naturkost, Papierwaren/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften, Zooartikel (Tiernahrung und Pflegemittel)

Ein einzelner Einzelhandelsbetrieb im Einkaufszentrum darf eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-In-Schalter
- Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe
- Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

## **2. Gemeinbedarfsflächen**

2.1. Die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Grundschule mit Anlagen für den Schulsport, einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Hausmeisterwohnung sowie Stellplätze und Tiefgaragen.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (insbesondere Hort und Kindertagesstätte, wenn sie in ihrer Größe dem allgemein zulässigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 untergeordnet sind).

2.2. Die Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 „Kindertagesstätte und Hort“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume sowie Stellplätze und Tiefgaragen.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Größe dem allgemein zulässigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 untergeordnet sind.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ und in der GB1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von unterirdisch erstellten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.3. Unter der Geländeoberfläche erstellte Garagen und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

- 3.4. Die festgesetzte GFZ in den Allgemeinen Wohngebieten kann durch
- Gemeinschaftsräume
  - Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen
  - Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
  - Tiefgaragenzufahrten
  - Durchgänge gemäß Ziff. 8.2

um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.

3.5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, 15, 16, 17 und 18 darf die GFZ um die Geschossfläche von nachfolgend aufgezählten Nutzungen überschritten werden, wenn diese im Erdgeschoss vorgesehen sind:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in Satz 1 zugelassene Überschreitungsmöglichkeit ist nur im Rahmen der maximalen Ausnutzbarkeit der sonstigen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung oder Erhöhung der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausdrücklich nicht zulässig.

3.6. Im WA 18 darf die zulässige GFZ durch die in 3.4 und 3.5 angeführten Überschreitungsmöglichkeiten bis maximal 2,1 überschritten werden.

3.7. In den Allgemeinen Wohngebieten WA18, WA19 und WA20 ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen eine Mindestgebäudeoberkante von 14,5 m (bezogen auf die Oberkante der geplanten Planstraße B) zu realisieren. In diesen Baufeldern ist somit die Bebauung in dieser Mindesthöhe als schalldichter und komplett geschlossener Riegel zu errichten. Einzelne Gebäude sind dabei durch schalldichte Elemente in gleicher Höhe und vergleichbarem Schalldämmmaß zu verbinden.

#### **4. Bauweise**

4.1. In den Bereichen, in welchen die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt ist, sind die Gebäude (Reihenhauszeilen, Hausgruppen, Gebäuderiegel, etc.) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 30 m betragen.

4.2. In den Bereichen, in welchen die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt ist, sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

#### **5. Abstandsflächen**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

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

6.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Abweichend hiervon sind in den Bereichen, in welchen Hausgruppen bzw. Hausgruppen und

Doppelhäuser zulässig sind, auch flachgeneigte Dächer (Pulldächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

- 6.2. Staffelgeschosse mit einem allseitigen Abstand sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- 6.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung ab 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind vollständig zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und -austritte, Freisitze und Fluchtwege, technische Einrichtungen, solarthermische Anlagen sowie Belichtungsflächen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationstragschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.
- 6.4. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- 6.5. Dachaufbauten sind grundsätzlich um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunterliegenden Dachfläche zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsanlagen. Alternativ können Dachaufbauten auch durch eine Überhöhung der Dachränder / Attika (bis maximal 1,2 m; bezogen auf die Wandhöhe des obersten Geschosses) überdeckt werden, so dass kein Zurücksetzen von der Außenkante erforderlich ist.
- 6.6. Technische Dachaufbauten und Dachausstiege sind einzuhausen.  
  
Von der Einhausung sind ausgenommen Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.
- 6.7. In den Allgemeinen Wohngebieten sind über die realisierte Wandhöhe hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen, Schallschutzkonstruktionen sowie technische Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 35 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 6.8. Im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ dürfen Dachaufbauten mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 6.9. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen GB 1 bis GB 3 und im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind für großflächige Glasfassaden ausschließlich Glastypen zulässig, die geeignet sind, Spiegelungen zu vermeiden und die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren. Bei Einbau und Erneuerung ist der jeweilige Stand der Technik zu beachten.
- 6.10. In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind zwei Winterquartiere und in den Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 jeweils ein Winterquartier für Fledermäuse gebäudeintegriert zu schaffen. Innerhalb des Sondergebietes „Wohnen und Nahversorgung“ ist ein Winterquartier für Fledermäuse entweder gebäudeintegriert oder auf der Dachfläche aufgeständert zu schaffen.

## **7. Balkone**

- 7.1. Private Freibereiche, die der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, dürfen entweder als Loggia oder als teilweise in das Gebäudevolumen integrierter Balkon ausgeführt werden.
- 7.2. Balkone, welche der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, dürfen maximal 1 m über die Hauptfassadenfront auskragen und müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Geländeoberkante aufweisen. Angesetzte Balkone sind zu den öffentlichen Flächen hin nicht zulässig.

## **8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 8.1. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche in den Bauflächen sind mit Ausnahme der Wege-, Spiel- und Abstellflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächen, die nur mit unterirdischen Anlagen bebaut sind, sind dabei als nicht überbaute Flächen zu betrachten.
- 8.2. Die im Planteil für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4-8 festgesetzten Durchgänge sind mindestens 3,5 m breit und 2,5 m hoch auszuführen. Von der im Plan dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 8.3. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig und dürfen die Baulinien oder Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Weiterhin müssen Vordächer, welche in öffentliche Verkehrsflächen ragen, eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über der Geländeoberkante aufweisen.
- 8.4. Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m und Terrassen um bis zu 2,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

## **9. Nebenanlagen**

- 9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Baukörper zu integrieren, soweit in Nr. 6 nicht anders geregelt. Davon ausgenommen sind folgende Anlagen: Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze), Spieleinrichtungen für Kinder, Terrassen, Tiefgaragennotausgänge und -belüftungen, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag und Fahrradabstellplätze.

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen bzw. Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig sind, sind zusätzlich folgende Nebenanlagen zulässig:

- je Baugrundstück ein freistehendes Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup>, dabei sind Gartenhäuschen jedoch nicht im Vorgartenbereich zulässig,
  - eingebaute Standorte zur Müllsammmlung zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Zur Seite der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Müllsammelstandorte mit einer Schritthecke (vgl. Nr. 19.7.) abzugrenzen
- 9.2. In den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 9.3. In den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sowie in den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterirdisch zulässig.

In den Gemeinbedarfsflächen und in den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete, in welchen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind, können diese Nebenanlagen auch oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## **10. Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten**

- 10.1. Im Plangebiet gilt die StellplatzS (StS) der Stadt Nürnberg vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436).

In Abweichung zu § 2 Abs. 1 StS wird festgesetzt, dass Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnnutzungen (Nr. 1 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS), für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen (Nr. 2 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS), für Läden, Verkaufsstätten (Nr. 3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) und für Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung (Nr. 9 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) nur zu 75 v. H. und für geförderte Mietwohnungen (Nr. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) nur zu 50 v. H. der jeweils notwendigen Stellplatzzahl nachgewiesen werden dürfen.

- 10.2. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind dem Bauvorhaben zugeordnete Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind davon abweichend auch oberirdische, nicht überdachte Kundenstellplätze zulässig. Für diese oberirdischen Stellplätze ist mindestens je 10 Stellplätze ein Baum entsprechend der Anforderungen für Straßenbäume nach Nr. 19.3 zu pflanzen.

- 10.3. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen im gesamten Baugebiet unter Berücksichtigung von Nr. 3.2 zulässig.

- 10.4. Im Plangebiet sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 Tiefgaragenzu- und ausfahrten auch in nicht integrierter Weise hergestellt werden.

- 10.5. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

- 10.6. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.

## **11. Schutz vor Schallimmissionen – Verkehrslärm**

- 11.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ und in den Gemeinbedarfsflächen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01<sup>1</sup> vorrangig zur lärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen.

---

<sup>1</sup> Die DIN 4109 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 den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Bei Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu nicht vom Lärm abgewandten Fassadenseiten ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit für die Räume zu einer lärmabgewandten Seite besteht.

Die lärmabgewandten Seiten können dem Beiplan „Immissionsschutz“ zum Bebauungsplan entnommen werden. Dies sind die nicht rot markierten Fassadenbereiche.

11.2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer in den im Beiplan „Immissionsschutz“ zum Bebauungsplan rot markierten Fassadenbereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare Bauteile vorzusehen.

11.3. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch der maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind für die Außenbauteile der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultierende Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) vorzusehen. Die Berechnung erfolgt nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.

Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen.

11.4. Von den Festsetzungen 11.1.-11.3. kann abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109:2018 eingehalten werden.

## **12. Schutz vor Schallimmissionen – Gewerbelärm**

12.1. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA12, WA13, WA15 und WA16 eine Aufnahme der Nutzung erst mit der Beendigung der gewerblichen Nutzung (auf den Flurstücken 467/32, 467/33, 467/34, 467/36 und 467/ 38; spätestens zum 30.06.2026) zulässig.

12.2. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind bis zur Beendigung der gewerblichen Nutzung (auf den Flurstücken 467/32, 467/33, 467/34, 467/36 und 467/38; spätestens zum 30.06.2026) im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm<sup>2</sup> für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht offenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.3. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in der Gemeinbedarfsfläche GB1 in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht offenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

---

<sup>2</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung von 1998 (zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017)

- 12.4. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Fassadenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA19 und WA20, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffnbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

Abweichend davon sind Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 in den Fassadenbereichen der WA 19 und 20, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffnbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

- 12.5. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA8, WA9, WA10, WA11, WA12 und WA13 erst erfolgen, wenn die Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18 und WA19 in der festgesetzten Mindesthöhe (vgl. Nr. 3.7.) im Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Abweichend hiervon können Wohnnutzungen in den angeführten Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, wenn:

- Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nicht in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, vorgesehen sind

oder

- die Aufenthaltsräume in den vorgenannten Fassadenbereichen, durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffnbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

- 12.6. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA14, WA16 und WA17 erst erfolgen, wenn die Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA18, WA19 und WA20 in der festgesetzten Mindesthöhe (vgl. Nr. 3.7.) im Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Abweichend hiervon können Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 16 zugelassen werden, wenn:

- Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nicht in den Fassadenbereichen, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, vorgesehen sind



oder

- die Aufenthaltsräume in den vorgenannten Fassadenbereichen, durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffentbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.7. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Fassadenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA14 und WA17, für die durch gezackte Linie gemäß Ziff. 15.6 der PlanzV eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist und für welche die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) überschritten werden, Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffentbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) entsprechend geschützt sind, damit diese keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 darstellen.

12.8. Von den Festsetzungen 12.1.-12.7. kann abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109:2018 und TA Lärm eingehalten werden.

12.9. Das Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das Schallemissionskontingent  $L_{EK}$  von 58 / 47 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691<sup>2</sup> (Dezember 2016) an den relevanten Immissionsorten (hinweislich im Planblatt dargestellt) nicht überschreiten.

### 13. Erschütterungsschutz

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 18-20 ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass hinsichtlich der Einwirkungen durch Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2<sup>3</sup> vom Juni 1999 für allgemeine Wohngebiete sowie hinsichtlich der Einwirkungen des Luftschalls die Immissionswerte für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung gemäß TA Lärm Abschnitt 6.2 vom 09. Juni 2017 nicht überschritten werden. Kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

### 14. Einfriedungen

14.1. In den Bauflächen sind Einfriedungen an Grenzen zu öffentlichen Flächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Fläche zulässig.

14.2. Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig in Form von:

- sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen (auch in Kombination mit Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 0,70 m ohne durchlaufende Sockel

14.3. Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten an Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken sind zulässig in Form von:

---

<sup>3</sup> Die DIN 4150-2 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 den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

- sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen (auch in Kombination mit Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 0,70 m ohne durchlaufende Sockel,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m sind nur zulässig, soweit sie zur Abfangung von Höhenunterschieden erforderlich sind.

14.4. Einfriedungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie in den Gemeinbedarfsflächen sind nur zulässig in Form von sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen ohne durchlaufende Sockel in Kombination mit Schnitthecken. Dabei darf die Höhe der Zäune die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

14.5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA18 und WA19 ist im Süden (in Richtung der U-Bahn) an der Grundstücksgrenze eine Einfriedung mit einer Höhe von 2 m (bezogen auf das geplante Geländeniveau) zulässig.

## **15. Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

## **16. Abfallentsorgung**

Im Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ (QP) sowie östlich der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz; entlang der Planstraße B3) ist jeweils ein Standort für Glassammelcontainer zulässig.

## **17. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

17.1. Abgrabungen i.S.d. BayAbgrG sind auf den im Beiplan „Abgrabungen“ farblich gekennzeichneten Flächen in dem Umfang zulässig, der der Beseitigung von Bodenverunreinigungen und anthropogenen Auffüllungen dient, die der Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen oder deren Entfernung zur Umsetzung der festgesetzten Bauvorhaben zweckmäßig ist. Die Zulässigkeit der Abgrabungen endet mit dem Beginn der Hochbauarbeiten in dem jeweiligen Baugebiet, bzw. mit Beginn der Herstellungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturnaher Bereich“ (NB) sind auf den im Beiplan „Abgrabungen“ farblich gekennzeichneten Flächen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen zulässig. Die Sanierungsarbeiten sind so auszuführen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Auswirkungen so gering als möglich gehalten werden.

17.2. Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten für Straßenverkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen (+/- 0,25 m) sind zulässig. Das Gelände im Bereich der Baugrundstücke ist auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen.

17.3. Aufschüttungen sind zulässig:

- zur Herstellung der festgesetzten Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen mit Dienstbarkeiten,
- zur Gestaltung von Außenspielflächen der Gemeinbedarfsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen,

- zur Gestaltung der privaten, straßenabgewandten Freiflächen (Innenhofbereiche) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m

17.4. Geländeunterschiede in den Allgemeinen Wohngebieten, dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ und den Gemeinbedarfsflächen sind durch Böschungen oder Stützmauern mit einer maximal zulässigen Höhe von 0,7 m abzufangen.

## **18. Werbeanlagen**

18.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen nicht zulässig.

18.2. 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.

18.3. 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.

## **19. Grünordnung**

19.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz 1

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 1 sind mindestens 75 Bäume (mindestens 70 % der Bäume als heimische Gehölze) zu pflanzen.

19.2. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz 2

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 2 sind mindestens sechs Bäume (mindestens 70 % der Bäume als heimische Gehölze) zu pflanzen.

19.3. Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen und entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Soweit es für Grundstückszufahrten und -zugänge, die Führung von Leitungen o.ä. erforderlich ist, kann die Lage der Bäume ortsnahe verschoben werden. Insgesamt sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 320 Bäume zu pflanzen.

Für die Bepflanzung mit Bäumen sind Arten entsprechend der Auswahlliste 1 (vgl. Anhang) zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität für Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, 25/30 cm Stammumfang aus extra weitem Stand.

Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in eine mindestens 16,00 m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu pflanzen, die mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen ist. Mindestens 6,00 m<sup>2</sup> sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die offenen Baumscheiben sind zu begrünen.

#### 19.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit gebietsheimischen Gehölzen der Auswahlliste 2 (vgl. Anhang) als freiwachsende Hecke zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung sind in diesen Flächen nicht zulässig.

Mindestqualität: Containerware 60-100 cm und Heister/Sträucher 2x verpflanzt, mit Ballen, 125-150

Anzahl: 0,5 Stck. / m<sup>2</sup>.

#### 19.5. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung sind in diesen Flächen nicht zulässig. Sofern als zu erhaltend festgesetzte Bäume aus zwingenden Gründen nicht länger erhalten werden können, kann ihre Beseitigung ausnahmsweise zugelassen werden. Zwingende Gründe liegen insbesondere vor, wenn der Erhalt eines Baumes die Realisierung eines Bauvorhabens im angrenzenden Bauraum beeinträchtigen kann, einer geplanten Geländemodellierung entgegensteht, die Beseitigung von Bodenverunreinigungen und anthropogenen Auffüllungen erforderlich ist oder wenn seine Entfernung aus biologischen Gründen geboten ist. In diesen Fällen sind ortsnah Ersatzpflanzungen mit gebietsheimischen Baumarten und Mindestqualität 18/20 cm Stammumfang vorzunehmen. Teilbereiche der festgesetzten Flächen ohne Gehölzbestand sind gemäß der vorstehenden Festsetzung zu bepflanzen.

#### 19.6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

#### 19.7. Anpflanzung von Hecken an Grundstücksgrenzen

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ sind Schnitthecken zu öffentlichen Flächen hin nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schnitthecken zu benachbarten Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

#### 19.8. Baum- /Gehölzpflanzungen

In den Bauflächen ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Nur unterirdisch unterbaute Flächen sind dabei als nicht überbaute Flächen zu rechnen. Die Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Bei unterbauten Flächen ist ein Mindestbodenaufbau von 1,20 m sicher zu stellen.

Mindestpflanzqualität für Bäume im privaten Raum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen. 18/20 cm Stammumfang.

Für die Pflanzung von Schnitthecken gemäß Nr. 19.7 gilt:

Mindestpflanzqualität: Heckensträucher, 2x verpflanzt, mit Ballen, 100-125, Anzahl: 2,5 Stck. / laufender Meter, Artenauswahl gemäß Auswahlliste 3 (vgl. Anhang).

#### 19.9. Flächenbefestigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gemeinbedarfsflächen sind ebenerdige Stellplätze, Durchwegungen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche

herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsbereiche zu Tiefgaragen.

## **20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **20.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Kompensation der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Baugebieten stehenden Eingriffe werden in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ festgesetzt:

- außerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:  
die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines Lebensraums für Offenlandarten. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Erhalt von erhaltenswerten Vegetationsbeständen, insbesondere von Habitat-Bäumen, Abbruch aller vorhandenen Gebäude, Entsiegelung befestigter Flächen, Anpassung des Geländereiefs, Beseitigung standortfremder Vegetation, Auflichtung von Gehölzbeständen, Entwicklung von Magerrasen durch Vegetationsübertragung, Anlage von Habitatstrukturen für Reptilienarten;
- innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:  
die naturschutzfachliche Optimierung eines naturnahen Waldes. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Entwicklung der Altersphase eines naturnahen Waldes, Förderung von Totholz und Habitat-Bäumen.

### **20.2. Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)**

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht und Wendehals sowie der Falterart Nachtkerzenschwärmer ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ ein naturnaher Offenlandlebensraum zu entwickeln (CEF-Maßnahme 1).

## **§ 3**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten diesen Festsetzungen entsprechende oder widersprechende planungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

## Anhang

### Auswahlliste 1 - Bäume im öffentlichen Raum

#### Bäume 1. Ordnung

Baum-Hasel – *Corylus colurna*  
Herbstflammen-Ahorn – *Acer x freemanii* ‚Autum Blaze‘  
Silber-Linde – *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘  
Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*  
Trauben-Eiche – *Quercus petrea*  
Winter-Linde – *Tilia cordata* ssp.

#### Bäume 2. Ordnung

Blumen-Esche - *Fraxinus ornus*  
Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche – *Carpinus betulus*  
Japanischer Schnurbaum – *Sophora japonica*  
Scheinakazie - *Robinia pseudoacacia* ssp.-

und andere standortgerechte Arten und Sorten

### Auswahlliste 2 – Freiwachsende Hecken

Haselnuss - *Corylus avellana*  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Heckenrose - *Rosa canina*  
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Sanddorn - *Hippophae rhamnoides*  
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*  
Vogel-Kirsche - *Prunus avium*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*

### Auswahlliste 3 – Schnitthecken

Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche – *Carpinus betulus*  
Hartriegel - *Cornus mas*  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*