

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG  
NR. 4597“Östlich der Münchener Straße“**

**für das Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof – Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof**

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), § 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 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), 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 § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)

folgende

**Bebauungsplan-Satzung Nr. 4597**

**§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof – Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof – Vorbahnhof wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung:**

- 1.1 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) 1 und GE(e) 2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK bzw. Zusatzkontingente LEK<sub>zus</sub> nach DIN 45691<sup>1</sup> weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> in dB(A)	
	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr
GE(e) 1	57	42
GE(e) 2	60	45

Vorgenannte Festsetzungen gelten in Richtung Norden/Nordwesten (Reines Wohngebiet - IO1), Süden (Allgemeines Wohngebiet - IO2) und Nordwesten (Mischgebiet - IO3).

In Richtung IO3 und IO2 sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Teilfläche	Zusatzkontingente L <sub>EK,zus</sub> in dB(A) in Richtung Nordwesten (Mischgebiet)		Zusatzkontingente L <sub>EK,zus</sub> in dB(A) in Richtung Süden (Allgemeines Wohngebiet)	
	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr
GE(e) 1	+10	+10	+8	+8
GE(e) 2	+10	+10	+8	+8

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 sowie nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Ein Vorhaben erfüllt auch dann diese Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

<sup>1</sup> 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.

- 1.3 Zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten:
- Gewerbebetriebe aller Art
  - Lagerhäuser
  - Öffentliche Betriebe
- 1.4 Ausnahmsweise können in den eingeschränkten Gewerbegebieten zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche zulässig. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).

- 1.5 Insbesondere nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind:
- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
  - Systemgastronomie
  - Bordelle und bordellartige Betriebe
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schrottplätze
  - Kraftfahrzeughandel
  - eigenständige Lagerplätze
  - Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. §3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Wand- und Firsthöhe bestimmt.
- 2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen die Wandhöhen von Hauptgebäuden maximal 12,00 m über der Oberkante (OK) der Fahrbahn liegen.

Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen die Firsthöhen der Hauptgebäude maximal 20,00 m über der OK Fahrbahn liegen.

## 3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.

#### **4. Abstandsflächen**

Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### **5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

- 5.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte (bis max. 22°) Pultdächer zulässig.
- 5.2 Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste der Begründung) oder durch durchgehende Glaselemente in Wandhöhe (mit mindestens 1 m Breite) erfolgen.
- 5.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Dachaufbauten dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

#### **6. Stellplätze**

Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in Bereichen, die für die Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen sind.

#### **7. Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 7.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, als Einfriedung, für das Abstellen von Fahrrädern, zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser z.B. von Dächern).
- 7.2 Einfriedungen sind nur ohne durchlaufende Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m jedoch nicht als Stacheldrahtzäune, geschlossene Sichtschutzelemente, Mauern und Betonwände zulässig.

## 8. Werbeanlagen:

- 8.1 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 stört.
- 8.2 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.
- 8.3 Werbeanlagen der Fremdwerbung sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- 8.4 Entlang der Münchener Straße, in einem Bereich von maximal 10 m beiderseits der Zufahrt ist maximal ein Werbepylon auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gesamthöhe des Pylons darf maximal 9 m betragen und eine Höhe von 342.6 m ü NN nicht überschreiten. Vorhandene Grünstrukturen dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## 9. Versorgungsflächen / Versorgungsleitungen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

- 9.1 Leitungen zur Versorgung des Baugebiets innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche besteht ein Leitungsrecht zugunsten der N-ERGIE, welches den Zugang, Betrieb und Unterhalt für die hier verlaufende Wasserversorgungsleitung sowie die hier bestehende Trafostation sichert.
- 9.3 Die Oberflächenwasserabflüsse aus den eingeschränkten Gewerbegebieten sind soweit fachlich zulässig in den eingeschränkten Gewerbegebieten zur Versickerung zu bringen.

## 10. 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.

## 11. Vorkehrungen zum Immissionsschutz:

11.1 Um Reflexionen des von der Bahnlinie Nürnberg Rbf - Fischbach ausgehenden Schalls und somit eine Erhöhung der Beurteilungspegel in den Wohngebieten am Hochvogel-/ bzw. Nebelhornring zu vermeiden sind im GE(e)1 die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der Außenwände von baulichen Anlagen mit hochschallabsorbierenden (hochschallabsorbierend Gruppe A3 - Reflexionsverlust  $\Delta L \geq 8$  dB) Oberflächen gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen Ausgabe 2006) auszubilden. Dies gilt nicht für solche Fassaden oder Fassadenteilbereiche von Außenwänden soweit diese durch bauliche Anlagen gegenüber der Bahnstrecke abgeschirmt werden.

Als bahnzugewandte Fassaden gelten solche Fassaden, welche mit der Bahnstrecke einen Winkel von weniger als  $80^\circ$  bilden.

11.2 Als passive Schallschutzmaßnahmen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Lärmpegelbereichs VI mindestens das Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 45$  dB und innerhalb des Lärmpegelbereichs V mindestens das Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 40$  dB aufweisen. Die Berechnung und Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4109<sup>2</sup>.

Aufenthaltsräume im Sinne dieser Vorschrift sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, also z. B. Büroräume.

## 12. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Davon ausgenommen sind Anlieferungsbereiche, die dem Schwerlastverkehr dienen.

## 13. Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

13.1 Sämtliche Anpflanzungen im Geltungsbereich sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend nachzupflanzen.

13.2 Für sämtliche Anpflanzungen von Gehölzen und Kletterpflanzen sind heimische, standortgerechte Arten und Pflanzqualitäten gemäß entsprechender Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung zu verwenden.

<sup>2</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 die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

- 13.3 Die private Grünfläche entlang der Münchener Straße ist außerhalb der Bereiche mit festgesetztem Leitungsrecht mit einer Baumreihe aus 7 Laubbäumen der Wuchsklasse I und mit zwischen den Bäumen gelegenen Strauchgruppen zu bepflanzen (10-20 Stück/ Gruppe, Pflanzabstand: 1 m). Innerhalb der Schutzstreifen sind einzelne, der Baumreihe vorgelagerte Gruppen aus flachwurzelnden Sträuchern zu pflanzen (5-10 Stück/ Gruppe, Pflanzabstand: 1 m).
- 13.4 Die privaten Grünflächen mit der Festsetzung zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Strauchgruppen je Grünfläche zu bepflanzen (5-10 Stück/ Gruppe, Pflanzabstand: 1 m). Natürlicher Gehölzaufwuchs zwischen den Strauchgruppen ist zuzulassen. Eingriffe in den Wurzelbereich der auf den angrenzenden Bahnböschungen bestehenden Gehölze sind zu unterlassen. Um Schäden an den Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920<sup>3</sup> zu berücksichtigen und alle zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Wurzelbereiche sind während der Bauarbeiten durch eine Abzäunung zu schützen und dürfen nicht befahren werden.
- 13.5 Das Straßenbegleitgrün in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen; außerdem sind 4 Bäume der Wuchsklasse I zu pflanzen.

#### **14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

- 14.1 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün“ (CEF-Maßnahme) ist gemäß des Pflege – und Maßnahmenkonzeptes in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan (saP, ANUVA 2014) zu gestalten.

Um Lebensräume der Zauneidechse und des Nachtkerzenschwärmers zu erhalten und weiterzuentwickeln, sind ca. 80 % der 0,53 ha großen Fläche als extensives Grünland bzw. als Ruderalflur zu gestalten und ein- bis zweimal jährlich zu mähen, aufkommende Gehölze sind hier regelmäßig auf Stock zu setzen. Im Südosten ist ein Reptilienmeiler mit dauerhaft zu erhaltenden Rohbodenstellen und einer Flächengröße von 4 m x 10 m anzulegen. Ca. 15 % der Gesamtfläche sind der natürlichen Sukzession (Verbuschung) zu überlassen (Pflege: Gehölze einmal alle 5 Jahre auf den Stock setzen).

- 14.2 Die Fläche mit der Bezeichnung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (hier: Strauchgruppen bzw. Hecke) ist als Abgrenzung zu den eingeschränkten Gewerbegebieten als 5 m breiter Streifen mit einer durchgehenden Hecke (2 Pflanzreihen, Pflanzreihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand in der Reihe 0,5 bis 1,0 m) und einzelnen vorgelagerten Findlingen (im Abstand von 2 m) anzulegen.

<sup>3</sup> Die DIN 18920 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, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

14.3 Die Weidenröschen- und Nachtkerzenbestände in der CEF-Fläche sind durch Erhaltungspflege zu sichern.

14.4 Der magere Altgrasbestand im Nordwesten der CEF-Fläche ist zu erhalten.

## 15. Dachbegrünung

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Dächer durch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

### § 3 Hinweis

Falls im Zuge der Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten oder sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist der weitere Umgang mit den Aushubmassen mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg abzustimmen. Die ehemalige Tennisbodenauflage ist separat abzutragen und einer Deklarationsanalyse zu unterziehen.

### § 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly  
Oberbürgermeister