

**SATZUNG ZUR ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3748**

**für das Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße,
Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich
der Kreuzkirche**

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 3748 vom 13.01.1970 (Amtsblatt Nr. 4 vom 28.01.1970, Seite 43) wird wie folgt geändert:

1. Für einen Teilbereich zwischen Holzwiesenstraße, Hinterer Marktstraße, Lochnerstraße und Nopitschstraße werden die Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans durch die Festsetzungen im Planblatt vom 20.01.2022 ersetzt. Das Planblatt vom 20.01.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.
2. § 2 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

bei Buchstabe „a)“ werden nach den Wörtern „Deckblatt 2 vom 18.09.1969“ die Wörter „und Planblatt vom 20.01.2022 mit den Beiplänen 1, 2 und 3“ eingefügt.

3. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

a) Vor Ziffer „1. Art der baulichen Nutzung“ wird folgender Satz eingefügt:
Die textlichen Festsetzungen Ziffern 7. mit 20. gelten für den Bereich des Planblatts vom 20.01.2022
Die textlichen Festsetzungen Ziffern 1. mit 6. gelten für den verbleibenden Teil des Bebauungsplans vom 13.01.1970.

b) Nach Ziffer „6. Anpflanzungen“ werden folgende Ziffern 7. bis 20 eingefügt:

„7. Art der Nutzung

7.1. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 4 sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Nürnberger Sortimentsliste gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Tabelle 6):

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

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen zur Fremdwerbung
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- 7.2. Wohngebäude sind nur in den Gebieten MU 1 bis MU 3 zulässig, im Gebiet MU 4 sind Wohngebäude nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung

- 8.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.
- 8.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, in den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 8.3. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 muss mindestens 2,75 m betragen.
- 8.4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) darf im urbanen Gebiet maximal 0,5 m über oder unter der Höhe von 312,25 m Normalhöhennull (NHN) liegen.
- 8.5. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) heranzuziehen. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude (oberster Dachabschluss) heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses als Gebäudeoberkante.
- 8.6. Die festgesetzte Geschossfläche kann um maximal 3 % durch die Fläche der nachfolgend genannten Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden:
- Gemeinschaftsräume
 - Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen
 - Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
 - Tiefgaragenzufahrten

9. Bauweise

- 9.1. Für die Gebiete MU 1 und MU 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 9.2. Für die Gebiete MU 2.1 und MU 2.2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 9.3. Für das Gebiet MU 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

10. Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche

10.1. Im Änderungsbereich gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 11.07.2016 (Amtsblatt S. 219).

Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass im Gebiet MU 1 entlang der Südseite (in Richtung Gebiet MU 4) Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens 3 m, nachzuweisen sind.

Bei den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 können die Baulinien und -grenzen an den im Beiplan 3 mit der Signatur „Balkone und Loggien“ gekennzeichneten Fassaden durch Terrassen und Balkone in einer Tiefe von 2,5 m und einer Länge von maximal 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig. In den Innenhöfen der Gebiete MU 1 und MU 3 sind Terrassen und Balkone auch in einer Länge von maximal 5,5 m je Wohneinheit zulässig.

Einschränkend zu den vorgenannten Festsetzungen sind an der Nordseite des Gebietes MU 3 je Geschoss Balkone nur in einer Gesamtlänge von maximal 12 m zulässig.

10.2. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen und Tiefgaragenzu- und -abfahrten zulässig und dürfen die Baulinien und -grenzen 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 2,5 m über der nächstgelegenen Geländeoberkante aufweisen.

11. Nebenanlagen

11.1. Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung
- das Abstellen von Fahrrädern
- die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen
- Zuwegungen
- Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung
- Anlagen zur Tiefgaragenlüftung
- Terrassenflächen
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sowie zur
- Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern)

11.2. Im Plangebiet sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung eingangsnah in die Erdgeschosse oder Untergeschosse der Gebäude zu integrieren.

Abweichend hiervon sind die angeführten Nebenanlagen und Einrichtungen auch in den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude“ (GNG) ausnahmsweise zulässig.

11.3. Trafoanlagen sind im Geltungsbereich nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Trafoanlagen sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Trafoanlage zu begrünen.

11.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 2,8 m nicht überschreiten.

12. Einfriedungen, Trennwände

12.1. Einfriedungen sind nur in den Innenhöfen im urbanen Gebiet sowie zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze, der Freispielfläche von Kindertagesstätten und sonstiger Einrichtungen zur Kinder- und Jugendarbeit und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Gebiet MU 4 darf die Höhe von Einfriedungen 2,0 m betragen. Alle Einfriedungen

müssen, auf mind. 60 % der Zaunlänge pro Seite, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen.

- 12.2. Einfriedungen sind in den Innenhöfen in den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 nur als Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet, mit Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zulässig.
- 12.3. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

13. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

- 13.1. In den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die zulässige Grundfläche der Baufelder nicht überschritten wird. Die private Grünfläche darf durch Tiefgaragen unterbaut werden.
- 13.2. Im Gebiet MU 4 sind ausschließlich oberirdische Stellplätze und diese nur in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- 13.3. Im gesamten Geltungsbereich sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge und Rampen nur in die Gebäude integriert zulässig.
- 13.4. In Abweichung von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS; in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436)) wird folgende Vorgabe zur Ermittlung der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze festgesetzt:
 - Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 30 m² sind 25 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
 - Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 30 m² sind mindestens 50 % und höchstens 75 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
 - Für geförderte Mietwohnungen sind mindestens 50 % und höchstens 60 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
 - Für „Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume“, „Läden, Verkaufsstätten“, „Schank- und Speisewirtschaften“ und „Gewerbliche Anlagen“ sind 40 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.

Die Reduzierung nach § 2 Abs. 4 der StellplatzS (hier: 80 v. H. wg. Zone 1) wird nicht zusätzlich in Ansatz gebracht.

- 13.5. In den Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 sind 85 % der notwendigen Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude, davon maximal 50 % in Tiefgaragen nachzuweisen. Mindestens 15 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig herzustellen. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

14. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten MU 1 und MU 2.1 sind jeweils mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

15. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

- 15.1. Die Zulässigkeit von Balkonen bzw. Loggien ergibt sich aus dem Beiplan 3 im Planteil.
- 15.2. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

Technische Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. 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.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

- 15.3. Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbare Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über der Attika liegen und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Dächer solcher Dachaufbauten sind gemäß Nr.16.15 zu begrünen.

16. Grünordnung

- 16.1. Die nicht überbauten Flächen des urbanen Gebiets sind mit Ausnahmen von Wegen und Plätzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 16.2. Die festgesetzten Anpflanzungen, Baumpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen.
- 16.3. Erhaltenswerter Baumbestand

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche in den im Planblatt hinweislich dargestellten Wurzelschutzbereichen (=Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig.

Abweichend davon ist im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Eiche an der Lochnerstraße zur Verlegung einer Fernwärmeleitung ein Eingriff in den Kronentraufbereich zulässig. Eingriffe dürfen nur im für die Verlegung notwendigen Maß erfolgen. Zur Herstellung eines Wurzelvorhangs mit Baumschutzzaun darf ein Wurzelrückschnitt an der Eiche erfolgen. Zur Standortverbesserung sind begleitend zu einem Wurzelrückschnitt Bewurzelungskammern herzustellen. Die Tiefenbelüftung, Tiefenvorratsdüngung sowie die Baumbewässerung sind sicher zu stellen.

Im Bereich des zum Erhalt festgesetzten Spitz-Ahorns im Gebiet MU 4 ist unter Beachtung von fachgerechten Wurzelschutzmaßnahmen ein Eingriff in den Kronentraufbereich zulässig.

- 16.4. Neupflanzungen von Bäumen – private Freiflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind
im Gebiet MU 1 mindestens 8 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)
im Gebiet MU 2.1 mindestens 5 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)
im Gebiet MU 2.2 mindestens 4 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)

im Gebiet MU 3 mindestens 7 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)
im Gebiet MU 4 mindestens 5 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt)

zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Davon sind 3 Bäume im Innenhof des Gebiets MU 1, 7 Bäume im Innenhof des Gebiets MU 2 und 3 Bäume im Innenhof des Gebiets MU 3 zu pflanzen. Die genauen Standorte der Pflanzungen sind in ihrer räumlichen Lage nicht fest. Für die Pflanzungen sind standortgerechte großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Laubbaum gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

16.5. Neupflanzungen von Bäumen – öffentliche Grünflächen

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche sind mindestens 13 Laubbäume (Standort im Planteil hinweislich dargestellt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind fünf Bäume in der zentralen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt zu verwenden. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an der Hinteren Marktstraße sind abweichend davon für die vier festgesetzten Baumpflanzungen standortheimische großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 40-45 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen Laubbaum gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

16.6. Neupflanzungen von Bäumen – Straßenbäume

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 9 Laubbäume (im Planteil hinweislich dargestellt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind im Einzelfall wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume nicht pflanzbar, sind sie möglichst ortsnah zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein.

Für die Pflanzungen von Straßenbäumen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4 x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

16.7. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. 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 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben.

Im Bereich unbefestigter Flächen ist der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten spartenfrei herzustellen.

16.8. Versickerung von Niederschlagswasser

In Flächen in den urbanen Gebieten, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, ist nur die Pflanzung von gegenüber kurzfristiger Überflutung toleranten Stauden und Gräsern zulässig.

16.9. Unterbaute Fläche

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. In den außerhalb der Innenhöfe gelegenen Bereichen der urbanen Gebiete sind abweichend davon, mit Ausnahme der Baumstandorte, 60 cm Überdeckung zulässig.

Bei der Pflanzung der im Planteil hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

16.10. Versickerungsfähige Beläge – Private Stellplätze

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

16.11. Versickerungsfähige Beläge – Feuerwehrezufahrten

Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Schotterrasen) herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fuß- oder Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

16.12. Fassadenbegrünung

Im urbanen Gebiet sind jeweils die Hauptgebäude auf einer Länge von mindestens 20 % der Gesamtabwicklung der Fassaden des jeweiligen Teilgebiets mit Kletterpflanzen zu begrünen. Bemessungsmaßstab ist die Gesamtlänge der Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung, wobei die 20 % für jedes Teilgebiet gesondert nachzuweisen sind.

Müllgebäude, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude sowie Tiefgaragenezufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

16.13. Begrünung von Lärmschutzwänden

Nichttransparente Lärmschutzwände sind auf mindestens 50 % der Gesamtwandfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen.

16.14. Dachbegrünung – Hauptgebäude

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° ab einer Gesamtfläche von 50 m² sind mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und kleineren Dachterrassen bis 12 m² Flächengröße mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten, arten- und blütenreichen Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

16.15. Dachbegrünung – Nebengebäude

Dächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

17. Immissionsschutz (Schutz vor Verkehrslärm)

17.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Die im Planteil festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 2 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante zu errichten. Die Lärmschutzwand muss in der gesamten Länge und Höhe durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücke ausgeführt werden. Bei freier Materialwahl muss die Lärmschutzwand fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB ausgeführt werden. Weiterhin muss die Wand in Richtung der Hinteren Markstraße hochabsorbierend (mit Fassadendämpfung von 8 dB Pegelminderung; entspricht Klasse A3) ausgebildet werden. In die Lärmschutzwand kann ein Durchgang (bspw. Tür oder Tor) vorgesehen werden, wenn hierdurch die erforderliche Abschirmwirkung beibehalten werden kann.

17.2. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und der wesentlichen Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den in der Planzeichnung, Beiplan 2, ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittswisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

17.3. Anordnung von Aufenthaltsräumen

Im Gebiet MU 4 sind Räume, welche dem ständigen Aufenthalt dienen, an Fassadenbereichen mit Überschreitung des Schwellenwertes von 70 dB(A) am Tag (vgl. Beiplan 1 zum Bebauungsplan) nur zulässig, wenn diese Räume mindestens ein offenes Fenster zu einer Seite ohne Überschreitung des Schwellenwertes aufweisen oder fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel gesorgt wird.

17.4. Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des im Beiplan 1 gekennzeichneten Bereichs „Fassadenbereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum“ ist bei Schlafräumen fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Luftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an welchen keine Kennzeichnung nach Satz 1 vorhanden ist.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittswisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

17.5. Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind an den Gebäudeseiten anzuordnen, an welchen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag eingehalten wird. Die Anordnung von Außenwohnbereichen außerhalb dieser Bereiche ist ansonsten nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.

Im Beiplan 1 sind die „Fassadenbereiche mit Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A)“ dargestellt.

18. Immissionsschutz (Schutz vor Anlagenlärm)

- 18.1. Direkt angrenzend an die Tiefgaragenzu- und ausfahrten im Erdgeschoss (5 m beidseitig) sind keine Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

Von der Festsetzung kann abgesehen werden, soweit ein schallimmissionschutztechnischer Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

- 18.2. Die Tiefgaragen im Plangebiet sind mit geschlossenen Rampen auszuführen. Innenseitig ist die Rampe an den Seitenwänden und im Deckenbereich vollflächig absorbierend mit einem mittleren Absorptionsgrad $\alpha_p \geq 0,8$ bei 500 Hz zu bekleiden.

Oberhalb der Zufahrtsöffnungen der Tiefgaragen sind mindestens 1 m auskragende Vordachkonstruktionen auszuführen. Die Vordachkonstruktionen sind fugendicht an die angrenzenden Baukörper anzuschließen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind unterseitig vollflächig absorbierend mit einem mittleren Absorptionsgrad $\alpha_p \geq 0,8$ bei 500 Hz zu bekleiden.

Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist mit ebener Oberfläche ohne Riffelungen auszuführen. Die Ausführung der Garagentore und der Entwässerungsrinnen hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

- 18.3. Technische Anlagen (insbesondere gebäudetechnische Anlagen oder Be- und Entlüftungen der Tiefgarage) sind nur bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zulässig.

19. 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.

20. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.“

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Art. 3

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplan-Satzung mit dem Planteil in der sich aus dieser Änderungssatzung ergebenden Fassung unter Verzicht auf die Wiedergabe der gesetzlichen Grundlagen im Einleitungssatz und unter Zugrundelegung einer aktuellen kartografischen Grundlage neu zu fassen und im Amtsblatt auf die Neufassung, sowie darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan in der Neufassung eingesehen werden kann.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister