

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4666 „VON-DER-TANN-STRASSE“**

**für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und  
Markt Erlbacher Straße**

**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

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4666**

### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Beipläne 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil und den Beiplänen 1 bis 3 getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

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

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 und WA 2 sind zulässig:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.3. Im Gebiet WA 2 sind innerhalb des Baufensters a folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ist die Errichtung eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Baufenster a aus betrieblichen Gründen nicht möglich, ist dieser in Baufenster b ausnahmsweise zulässig.

1.4. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2. Terrassen sind je erdgeschossiger Wohneinheit bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und über die in Punkt 2.1 zulässige Grundfläche hinaus zulässig, dies gilt jedoch nicht für den Bereich der im Planteil festgesetzten Baulinie entlang der Von-der-Tann-Straße.

2.3. In den Gebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.4. Die maximal zulässige Geschossfläche in den Gebieten WA 1 und WA 2 beträgt 35.400 m<sup>2</sup>.

2.5. In den Gebieten WA 1 und WA 2 kann die festgesetzte Geschossfläche für die Realisierung von

- Gemeinschaftsräumen sowie
- ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie
- ebenerdigen Müllräumen

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

## **3. Bauweise**

In den Gebieten WA 1 und WA 2 gilt eine abweichende Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von max. 230 m zulässig. Im WA 2 ist durchgängig und lückenlos an die Baulinie anzubauen.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

4.1. Im Gebiet WA 2 wird ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber den umlaufenden straßenseitigen Baulinien ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich für Lärmschutzmaßnahmen zugelassen. Dies ist z.B. in Form von Erkern und Prallscheiben bis zu einem Maß von 0,6 m möglich, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 2,5 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes insgesamt die Hälfte nicht überschreitet.

4.2. In den im Planteil festgesetzten Flächen für Balkone gilt: Die Summe der Balkonlängen ist auf die Hälfte der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,5 m. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

4.3. Vor die Baulinien und die Baugrenzen dürfen Vordächer über Hauseingängen mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m hervortreten. Ihr Anteil an der Außenwandlänge darf maximal ein Drittel betragen.

- 4.4. Die Abgrenzungslinie zwischen zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um bis zu 2,0 m abweichen.

## **5. Abstandsflächen**

- 5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.
- 5.2. Abweichend von Punkt 5.1 wird entlang der Baulinie im Gebiet WA 2 für Baufenster a und Baufenster h die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,1 H, mindestens 3 m festgesetzt. Entlang der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße ist vom südlichen Ende aus gemessen auf einer Länge von 4,5 m und bis zu 4 m Höhe, gemessen ab Geländeoberkante, die Anordnung von zur Belichtung und Belüftung notwendiger Fenster unzulässig. Für Lärmschutzwände wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H, mindestens 1 m festgesetzt.

## **6. Nebenanlagen**

- 6.1. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:
- Spiel, Freizeit und Erholung
  - das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen sowie Mobilitätshilfen
  - die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen
  - Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung
  - Müllauffstellflächen
  - Anlagen für Tiefgaragenlüftung und Terrassenflächen
  - Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern)

## **7. Einfriedungen**

- 7.1. Einfriedungen sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 12 cm zulässig. Einfriedungen sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße unzulässig.
- 7.2. Im Anschluss an die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune (zum Beispiel Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,0 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

## **8. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten**

- 8.1. Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8.2. Die zulässige Breite der Tiefgarageneinfahrt und Tiefgaragenausfahrt beträgt maximal 7,0m.
- 8.3. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze maximal 70 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der StellplatzS 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), zu erfolgen.

Die Kfz-Stellplätze sind in den Tiefgaragen nachzuweisen.

- 8.4. Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren.
- 8.5. Mindestens 30% der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ebenerdig außerhalb von Gebäuden nachzuweisen. Mindestens 5 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ebenerdig baulich in die Gebäude zu integrieren. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

Darüber hinaus notwendige Fahrradabstellplätze sind in den Untergeschossen und Tiefgaragen nachzuweisen und über eine eigene Fahrradrampe zu erschließen.

## **9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**

- 9.1. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.
- 9.2. Technische Aufbauten auf Dächern sind nur für Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig.

Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden. Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Die Grundfläche der Dachaufbauten 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 1,0 m sind - bezogen auf die Oberkante der Dachhaut - sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. Ausgenommen sind Solaranlagen.

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

Je Gebäudeteil sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbare Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über Oberkante des obersten Geschosses liegen. Pergolen in maximal 2,5 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden.

## **10. Grünordnung – öffentliche Flächen**

- 10.1. Baum, zum Erhalt festgesetzt

Bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten, auch Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der Grünfläche vorzunehmen.

- 10.2. Zu pflanzende Bäume, Baumreihe an Lärmschutzwand

Entlang der festgesetzten Lärmschutzwand sind mindestens 5 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind Alleebäume oder Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5 x verpflanzt, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

### 10.3. Zu pflanzende Bäume

In der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

### 10.4. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m<sup>2</sup> großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m<sup>2</sup> reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m<sup>3</sup> luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baums substrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

### 10.5. Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Ein Gräser- und Staudensaum ist durch ein geeignetes Mähregime zu entwickeln.

## 11. Grünordnung – private Flächen

### 11.1. Zu pflanzender Laubbaum, schmalkronig

Die 9 im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume entlang der Von-der-Tann-Straße zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage kann durch andere Erfordernisse, wie Hauseingänge, Sparten etc. von der Planzeichnung abweichen. Dabei ist ein möglichst gleichmäßiger Rhythmus entlang der Von-der-Tann-Straße anzustreben. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mehr als 10 m als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt zu ersetzen.

### 11.2. Zu pflanzender Laubbaum, großkronig

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro Wohnhof ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m zu pflanzen und zu unterhalten.

Es werden folgende Anzahl an Bäumen festgesetzt:

- Gebiet WA 1: 2 Stück
- Gebiet WA 2: 3 Stück

Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen der großkronigen Laubbäume am im Planteil festgesetzten Ort nicht durchführbar, sind diese möglichst ortsnah, maximal 10 m vom festgesetzten Standort entfernt umzusetzen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen

standortgerechten Baum, gleicher Qualität, standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, zu ersetzen.

### 11.3. Sonstige Bäume und Großsträucher

Zusätzlich zu den im Planteil festgesetzten standortgerechten, großkronigen, Laubbäumen sind

- im WA 1 12 Stück
- im WA 2 10 Stück

standortgerechte Laubbäume oder Großsträucher der Wuchsklasse 1-3 zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Laubbäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu verwenden. Für die Pflanzung von Großsträuchern ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Solitäre mit einer Höhe von mindestens 200 bis 250 cm, 3-4x verpflanzt. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Großstrauchs ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Großstrauch, gleicher Qualität, standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum oder Großstrauch entfernt, zu ersetzen.

### 11.4. Wurzelraum für Bäume in befestigten Flächen

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m<sup>2</sup> großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m<sup>2</sup> reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m<sup>3</sup> luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baums substrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

### 11.5. Tiefgaragendecken

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und die Begrünung auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z. B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebenanlagen und Platzbereiche zulässig. Im Bereich von Durchgängen und Retentionsmulden kann von der Mindestüberdeckung abgewichen werden, 50 cm dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

Bei der Pflanzung der festgesetzten großkronigen Laubbäume muss für jeden Baum auf einer Fläche von mind. 100 m<sup>2</sup> eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mind. 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgarage zu berücksichtigen.

### 11.6. Versickerungsfähige Beläge – Feuerwehrzufahrten

Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fuß- oder Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden.

### 11.7. Dachbegrünung von Gebäuden

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit

standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünungen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen

#### 11.8. Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte von Hauptgebäuden ohne Fenster- oder Türöffnungen ab 3 m Breite sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude und -anlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 11.9. Zu pflanzende Hecke

Im Gebiet WA 1 sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden. Der Pflanzstreifen muss eine Breite von mindestens 1,2 m aufweisen. Unterbrechungen der Hecke für erforderliche Zugänge sind zulässig.

### 12. Artenschutz

Folgende flächenbezogene Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Für Gebäudebrüter sind 1 Koloniekasten für Sperlinge (oder alternativ 3 einzelne Kästen) sowie zusätzlich 3 weitere Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneter Stelle in die Fassade der neuen Gebäude in den Gebieten WA 1 und WA 2 zu integrieren bzw. vorzuhängen.

### 13. Schutz vor Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen

13.1. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 erst erfolgen, wenn die Bebauung der Baufenster a, b, d, e, g, h und i, in der festgesetzten Mindestgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen im Rohbau und mit allen Fenstern, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist, vgl. Beiplan 2.

#### 13.2. Gewerbelärm

Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109-1:2018 ist an folgenden Fassaden nicht zulässig:

- Im Gebiet WA 2, Riegelbebauung an der Von-der-Tann-Straße
  - o Ostfassade entlang der Baulinie
  - o Südfassade entlang der öffentlichen Grünfläche auf einer Länge von 15 m, gemessen ab der Baulinie
  - o Nord- und Südfassaden der Gebäudeteile in den Baufenstern b, e, g und h oberhalb des 5. OG.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie. z.B. vorgesetzte geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein

Gewerbelärm-Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

### 13.3. Verkehrslärm

#### 13.3.1. Grundrissorientierung

Entlang der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße und einem 60 m tiefen Bereich westlich der Baulinie sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, sofern auf der lärmzugewandten Seite die Auslösewerte für Lärmsanierung von 64/54 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Dies gilt nicht, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

#### 13.3.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2 2018-01 auszubilden, vgl. Bepläne 2 und 3.

#### 13.3.3. Belüftung von Schlafräumen

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Verkehrslärm-Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 49 dB(A) überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

#### 13.3.4. Außenwohnbereiche

In einer Tiefe von 75 m westlich entlang der Von-der-Tann-Straße ist durch geeignete Schutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel den Wert von 59 dB(A) am Tag nicht überschreitet.

#### 13.3.5. Tiefgaragenzufahrten

Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  bei  $f \geq 500$  Hz).

#### 13.3.6. Lärmschutzwand an der Von-der-Tann-Straße

An der öffentlichen Grünfläche und dem Gebiet WA 2 entlang der Von-der-Tann-Straße ist die im Planteil als LSW festgesetzte Lärmschutzmaßnahme als transparente Lärmschutzwand von mindestens 4 m Höhe über Gradientenstraße herzustellen. Das bewertete Schalldämmmaß der Wand muss mindestens 25 dB betragen.

Durchgänge in der festgesetzten Lärmschutzwand sind zulässig, wenn diese so ausgeführt werden, dass unter Berücksichtigung der Durchgänge ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber auf dem Spielplatz eingehalten wird, z.B. in Form von versetzten, sich



überlappenden Lärmschutzwandabschnitten. Die festgesetzte Höhe ist dabei für alle Wandabschnitte einzuhalten.

#### **14. Soziale Wohnraumförderung**

In den im Beiplan 1 festgesetzten „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ sind Wohnungen einschließlich der Erschließungsflächen auf mindestens 80% Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

#### **15. Versorgungsleitungen**

- 15.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.
- 15.2. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder mit anderen zulässigen Nebenanlagen zusammen zu fassen.

#### **16. Umgang mit Niederschlagswasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern.

#### **17. Beheizung**

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

### **§ 3 Hinweise**

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.

### **§ 4**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 3503 genehmigt mit R.E. vom 28.04.1972 Nr. II/8-2601e406/71 (Amtsblatt Nr. 28 vom 14.07.1972, S. 444) außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister