

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRAßE“

**für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs,
nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-
Nicol-Straße und der Wachtelstraße**

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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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, 1436), 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650).

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4641A

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil, der Beiplan 1 und Beiplan 2 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 7 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in Form von Nachbarschaftsläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m², Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 1.2. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

Mischgebiete

- 1.4. Im Mischgebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MI 1 bis MI 4 sind Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 1.5. Im Gebiet MI 2 sind Wohnnutzungen erst ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.6. Im Gebiet MI 3 sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg zulässig. Untergeordnet sind im Erdgeschoss auch die nach 1.4. zulässigen Nutzungen zulässig.
- 1.7. Im Gebiet MI 4 sind in den ersten beiden Vollgeschossen nur Kindertagesstätten zulässig.
- 1.8. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Bordelle sowie Tankstellen sind unzulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg:

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

Urbane Gebiete

- 1.9. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.10. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m² und nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.11. Im Gebiet MU 2.2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.12. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind unzulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

- 1.13. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung-, Lager-, Neben- und Sozialräume zulässig. Weiterhin sind der Hauptnutzung untergeordnete Räume zulässig, die der Einrichtung eines Mobilitätsstützpunkts dienen. Darüber hinaus sind technische Einrichtungen zur energetischen Versorgung der Gebiete zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten Geschossfläche (GF) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen oder zwingend zu errichtenden Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2. In den Gebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.2 sowie WA 4.3 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) maximal 0,6 m über der Wegefläche der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ liegen. Im WA 1 darf die OKF maximal 0,6 m über der Oberkante der angrenzenden, zur Grünanlage 1a orientierten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ liegen.

- 2.3. Die lichte Höhe des Erdgeschosses in den Gebieten MI 2 und MI 3 und im Gebiet MU 2.2 muss mindestens 3,5 m betragen.
- 2.4. Die im Planteil festgesetzte zulässige Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 - sowie im Mischgebiet und urbanen Gebiet darf durch folgende Nutzungen überschritten werden:
- Abstellflächen und -räume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwägen in der Größe von 50 m² je Hauseingang, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind;
 - Gemeinschaftsräume wie beispielsweise zur Förderung der Nachbarschaften um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bis maximal 60 m²; Räume zur Müll- und Wertstoffentsorgung um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände
 - Tiefgaragenrampen
 - um bis zu 6 m² je Wohnung, wenn aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind

3. Bauweise

Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Abstandsflächen

- 4.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.
- 4.2. Die Lärmschutzwand gemäß 21.1 der Satzung ist nicht abstandsflächenrelevant.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

- 5.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 ist an den zu den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen zugewandten Baugrenzen (Blockinnenhöfe) ein auch nur geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen unzulässig.
- 5.2. Die mit dem Planzeichen „Baugrenze mit Überschreitung durch Balkone, Loggien und Erker und Terrassen“ gekennzeichneten Baugrenzen dürfen um 2 m durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen.
- 5.3. In den Gebieten MI 3 und MI 4 ist erst ab einer lichten Höhe von 4 m eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze zur Parlerstraße für Balkone, Loggien, Erker und Einrichtungen zum Lärmschutz um 1,5 m zulässig.
- 5.4. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zur Parlerstraße hin für Terrassen von Erdgeschosswohnungen bzw. für die Einrichtungen zum Lärmschutz (z.B. Loggien) in einer Tiefe von 2 m und einer Länge von 4 m je Wohneinheit zulässig. In den Obergeschossen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- 5.5. Für die sonstigen Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Baulinien

- 5.6. Im Gebiet MU 2.2 ist ab einer lichten Höhe von 4 m (Bezugspunkt Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) eine Überschreitung der Baulinie für Balkone, Loggien und Erker

um 1,50 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

6. Nebenanlagen

- 6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets, Mischgebiets sowie urbanen Gebiets sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur
- für Spiel, Freizeit und Erholung,
 - für das Abstellen von Fahrrädern gem. 7.7 der Satzung und
 - zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser zulässig.
- 6.2. Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 für WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf - in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.
- 6.3. In den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig.
- 6.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Deren Höhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

7. Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

- 7.1. Im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 – sind von den notwendigen Kfz-Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg vom 14.12.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016, nur 60 % und bei geförderten Mietwohnungen nur 50 % der Kfz-Stellplätze notwendig und zulässig. Diese sind nur in Tiefgaragen, in der Fläche für Gemeinbedarf auch als ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.
- 7.2. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 ist pro Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.
- 7.3. Die Errichtung von Garagen ist nur in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.4. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete, der privaten Grünflächen und der privaten Verkehrsflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.
- 7.5. Die Rampen von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- 7.6. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 sowie MU 2.2 zulässig. Es ist pro Gebiet jeweils nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist im Gebiet MU 1 nur über die östlich angrenzende Verkehrsfläche (Planstraße 4) zulässig.
- 7.7. Mindestens 10% der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig und in überdachter Bauweise außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 sind je Wohngebäude maximal 24 Wohnungen zulässig.

9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MI 3 sowie MU 2.2 sind 30 % der errichteten Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Baufeld hergestellt worden ist. Der Nachweis für die folgenden Baufelder kann in den aufgezählten Gebieten erbracht werden:

- Baufeld 02 - WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4
- Baufeld 03 - WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4
- Baufeld 04 - WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MU 2.2.

10. Verkehrsflächen

In der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der im Planteil hinweislichen Lage zwei Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radverkehr in der festgesetzten Breite und einer asphaltierten oder entsprechend für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.

11. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

12. Retention und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden kann, ist zurückzuhalten und gedrosselt in folgende Entwässerungsanlagen (Beiplan 2) zu entwässern:

R1 (Grünanlage 1a + 1b)	R2 (Grünanlage 2a + 2b)	R3 (Grünanlage 3a + 3b)	R4 (Grünanlage 4a + 4b)	R5 (Parkanlage 2)
Westlicher Teilbereich WA 1 WA 5.1 WA 5.2 WA 6.1 WA 6.2 WA 7.1 WA 7.2 WA 7.3 MI 1 MI 2 MI 3 Fläche für Gemeinbedarf	Östlicher Teilbereich WA 1 WA 2.1 WA 2.3 MI 4 Nördlicher Teilbereich WA 2.4	WA 2.2 WA 2.4 WA 3.1 WA 3.3 PG 1 PG 2	WA 3.2 WA 3.4 MU 1 WA 4.1 WA 4.2 PG 3 PG 4	MU 2.1 MU 2.2 WA 4.3 Nördlicher Teilbereich WA 4.2 PG 5

13. Öffentliche Grünflächen

Naturnahe Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“

Mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind als naturnahe Bereiche auszubilden.

Die naturnahen Bereiche sind durch ein ausgewogenes Verhältnis von gehölzbetonten und offenen, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichneten Lebensräumen zu entwickeln. Bestehende Feuchtbiotope sind zu erhalten.

14. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

14.1. Korridor zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs

Der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben sind innerhalb des Korridors zur Neugestaltung eines naturnahen Gewässerlaufs zu einem Fließgewässer zusammenzulegen, naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Fließgewässer sind gemäß dem heutigen potentiell natürlichen Gewässerzustand, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit Vertiefungen und Aufweitungen sowie Niedrigwassergerinnen auszubilden.

Begleitende wechselfeuchte Mulden sind anzulegen.

14.2. Minimierung der Bodenversiegelung / versickerungsfähige Beläge

Private oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen.

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

15. Baumerhalt

15.1. Die in den öffentlichen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. 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 jeweiligen Grünfläche vorzunehmen. Eine fachgerechte Verpflanzung zu erhaltender Bäume ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche zulässig.

15.2. Die in den Straßenverkehrsflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

15.3. Zur Erhaltung von Bäumen ist in deren Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m eine Überbauung, Versiegelung und Verdichtung dauerhaft zu unterlassen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger / Baumpflegerbetrieb festzulegen und durchzuführen.

16. Fläche zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern 1-4 gemäß Planteil sind entsprechend der unten genannten Entwicklungszielen anzulegen und zu unterhalten.

- Fläche 1: Die Fläche ist durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher als Weichholz- und/oder Hartholzauze zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind, soweit dem Entwicklungsziel entsprechend, zu erhalten und zu entwickeln.
- Fläche 2: Die Fläche ist durch Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu entwickeln. Die bestehende Baumreihe aus Säulen-Pappeln ist durch Neupflanzungen von Säulen-Pappeln oder

anderen säulenförmigen Laubholzbäumen der Wuchsklasse I oder II Richtung Osten zu ergänzen.

- Fläche 3: Die Fläche ist durch überwiegende Erhaltung des standortgerechten flächigen Weidengehölzes als Weichholz- und/oder Hartholzauze zu entwickeln. Ergänzende Pflanzungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher sind zulässig. Die Querung der Fläche mit einem unbefestigten Grünweg ist zulässig.
- Fläche 4: Die Spitzahorn-Reihe innerhalb der Fläche ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bauliche Anlagen oder Befestigungen innerhalb der Fläche sind unzulässig. Die Veränderung des Unterwuchses ist zulässig.

17. Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen

17.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgebot; St. = Stück):

- | | |
|---|---------|
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1: | 279 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2: | 23 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1a: | 32 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1b: | 21 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1c: | 5 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 2a: | 12 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 2b: | 7 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 3a: | 6 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 3b: | 5 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 4a: | 10 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 4b: | 3 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Kirchweihplatz: | 8 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug: | 8 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 1: | 7 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 2: | 8 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 3: | 7 St. |

Anpflanzungen innerhalb der Flächen zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern 1-3 dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ nicht mit angerechnet werden.

Für die zuvor genannten Pflanzgebote sind standortgerechte, Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m 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 innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

- 17.2. In den naturnahen Bereichen der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind standortgerechte und zu mind. 75 % heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen
- 17.3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage 2“, der „Grünanlage 1 - 4“ und dem „Grünzug“ sind wegebegleitende Baumreihen anzulegen. Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot angerechnet werden.
- 17.4. Innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ ist eine Baumreihe-, parallel zur geplanten Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

„Promenade“ zu pflanzen (gemäß 17.5 der Satzung). Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die Grünfläche angerechnet werden.

Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen

- 17.5. Innerhalb der Verkehrsflächen (VF) ist, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen mit Gestaltungsvorgaben zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgebot; St. = Stück):
- | | |
|---|--------|
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Promenade“:
als Baumreihe | 31 St. |
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + ÖPNV“ | 13 St. |
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
der „Parlerstraße“ als straßenbegleitende Allee | 5 St. |
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
der „Planstraße 1“ | 5 St. |
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
der „Planstraße 2“ | 5 St. |
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ zur Wachtelstraße
(im Nordwesten) | 4 St. |
| - VF besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, Radfahrer frei“
als Baumreihe in der Achse zwischen „Alte Parlerstraße“ und
Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage 1c“ | 4 St. |
| - Straßenverkehrsfläche „Parlerstraße“
als straßenbegleitende Allee | 67 St. |
| - Straßenverkehrsfläche „Alte Parlerstraße“
als straßenbegleitende Baumreihe | 10 St. |
| - Straßenverkehrsfläche „Wetzendorfer Straße“ | 5 St. |
| - Straßenverkehrsfläche „Schleswiger Straße“
als straßenbegleitende/parkplatzbegrünende Baumreihe | 6 St. |

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II 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.

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

- 17.6. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sowie „Geh- Radweg + ÖPNV“ sind auf mind. 25% der Fläche unversiegelt und begrünt zu gestalten.

Zu pflanzende Bäume in den Freiflächen der Baugebiete und den privaten Grünflächen

- 17.7. Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume als Baumreihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumstandort darf bis zu 5 m innerhalb der jeweiligen Grünfläche vom planzeichnerisch festgelegten Standort abweichen. Für die Pflanzgebote sind Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.
- 17.8. Innerhalb der Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann vom hinweislich dargestellten Standort innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche abweichen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

- 17.9. Innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1 und WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begründende Tiefgaragen-Oberflächen sind hierin inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 -20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

Für die auf dieses Pflanzgebot anrechenbaren, durch Planzeichen festgesetzten Bäume innerhalb dieser Gebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf gilt: Es sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Der Baumstandort darf bis zu 5,0 m vom planzeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Innerhalb des Gebiets WA 1 ist entlang des südwestlich angrenzenden Geh- und Radwegs eine aus 4 Bäumen bestehende Baumreihe anzulegen. Dabei dürfen auch säulenförmige Arten verwendet werden.

- 17.10. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum der jeweils selben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. Gebietsfläche vorzunehmen.

Wurzelraum bei Baumpflanzungen

- 17.11. Im Bereich befestigter Flächen 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 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 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 dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Die restlichen 10m² sind dann unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 19 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,20 m darf weiterhin nicht unterschritten werden. Ein ausreichender Anfahrtschutz bzw. Überfahrtschutz ist dauerhaft zu gewährleisten.

18. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Begrünung von Tiefgaragen

- 18.1. 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 bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen muss mindestens 1,2 m betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Ausnahmen sind für Tiefgaragenrampen, Mulden zur Retention und Wegeflächen außerhalb der Baumstandorte begründet möglich. Bei der Pflanzung von Bäumen 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.

Dachbegrünung

- 18.2. Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. 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. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

- 18.3. Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden oder -anlagen sind ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

- 18.4. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen
- 18.5. Außenwände von Nebenanlagen und Mauern über 2 m Höhe sind mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.
- 18.6. Pflanzbeete für Kletter- bzw. Rankgehölze müssen eine Vegetationstiefe von mindestens 50 cm aufweisen und mindestens 0,5 m² groß sein. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Freiflächenbegrünung

- 18.7. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.
- 18.8. Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden.

19. Zu pflanzende Hecke

Innerhalb der Baugebiete sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zur Einfriedung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und zu pflegen. Im Anschluss an die Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune gemäß 23.5 der Satzung zulässig. Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist: 80-100 cm.

20. Maßnahmen für den Artenschutz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen, engl. continuous ecological functionality measures) (als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

- 20.1. CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3 (Teilfläche (TF)), 1038 (TF), 1039 (TF), 1041 (TF) (Brache 1), 1061 (Brache 2) und 988 (Brache 3), Gmkg. Neunhof, Rotationsbrachen zu etablieren.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status) wildlebender Arten - entsprechend der saP

und dem Maßnahmenkonzept - zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

20.2. FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen an Bäumen

Auf dem Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, sind 17 Höhlenbäume, bzw. 17 Bäume („Zukunftsbäume“) mit Höhlenpotential inklusive temporärer künstlicher Quartiere an diesen Bäumen (in Form von 10 Spalten- und 12 Höhlenkästen sowie 1 Winterquartier für Fledermäuse und 9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen für Vögel als Ersatz verlorengelender Baumhöhlen vorzuhalten. Zusätzlich sind die Bäume, an denen Kästen zu verhängen sind, als Zukunftsbäume zu sichern und zu entwickeln.

20.3. FCS 2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen

Nach der Fällung von Höhlenbäumen im Plangebiet sind die Baumhöhlen vorsichtig herauszutrennen und an den 17 Zukunftsbäumen (siehe FCS 1) auf Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, zu montieren.

20.4. FCS 3: Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen an öffentlichen Gebäuden

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall von Nistplätzen des Haussperlings sind in dem neu zu errichtenden öffentlichen Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen. Die Lage ist mit einer geeigneten Fachperson abzustimmen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind an dem neu zu errichtenden öffentlichen Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf an geeigneter Stelle 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen.

20.5. FCS 4: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen für Rebhühner

Für 1 Rebhuhn-Brutpaar sind auf den Flurstücken Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626, Gmkg. Katzwang, Ackerbrachen zu entwickeln.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

20.6. Begrenzung der Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

20.7. Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden z.B. durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder die Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) oder die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

20.8. Erhalt der Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen

Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenschutz) vorhandene Heckenstruktur mit Hochstauden- und

Röhrichsäumen ist zu erhalten und zu pflegen, so dass diese ihre Wertigkeit als wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dauerhaft beibehält und die vorhandenen Hochstauden- und Röhrichsäume erhalten bleiben.

- 20.9. Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichsäumen durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die in 20.8 der Satzung zu erhaltende Hecke (V12) mit Hochstauden- und Röhrichsäumen ist durch Pflanzungen der im folgenden aufgeführten Gehölze aufzuwerten, um künftige Störungen von Brutvögeln zu vermeiden. Zu pflanzen ist eine Mischung aus Hartriegel, Schlehe, Berberitze, Holunder und wolligem Schneeball aus möglichst autochthoner Herkunft (gesamtes Herkunftsgebiet 6.1 sowie die südlichen Bereiche der Herkunftsgebiete 3, 5.2 und 5.1 der Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze des LfU). Pflanzqualität: Mindestens 2x verpflanzte Heister in 2 Reihen voneinander versetzt. Dabei ist ein Abstand von 1,5 – 2 m zu der bestehenden Hecke einzuhalten. Die Heister sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen, die beiden Reihen sind versetzt zu pflanzen.

21. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Gewerbelärm

- 21.1. In der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand in mindestens 4 m Höhe über der nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand hat den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu entsprechen.

Für die genannte Lärmschutzwand ist folgende akustische Eigenschaften nachzuweisen: Absorptionsgruppe A1 (DLa 4-7 nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

- 21.2. Im Gebiet MI 2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

- 21.3. An den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 nur zulässig, wenn die Bebauung im MI 1, MI 2, MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern errichtet und die Lärmschutzwand (gemäß 21.1 der Satzung) in der Fläche für Gemeinbedarf realisiert worden ist.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 40 dB(A) im WA bzw. 45 dB(A) im MI nachts eingehalten wird.

Dies gilt nicht, wenn durch eine erzielte Abschirmwirkung durch bereits realisierte Baukörper bzw. durch die unter 21.1 festgesetzte bereits realisierte Lärmschutzwand der

Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im WA und 45 dB(A) nachts im MI nachweislich eingehalten wird.

Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

- 21.4. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, bewegliche Schallschutzkonstruktionen, bewegliche Vorhangfassaden, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- 21.5. Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird, sichergestellt werden.

Schutz vor Verkehrslärm

- 21.6. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm für die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraums vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018.01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

22. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

- 22.1. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7° zulässig.
- 22.2. Abweichend hiervon sind in den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig.
- 22.3. Technische Aufbauten auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

23. Einfriedungen

- 23.1. Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.
- 23.2. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 sind Einfriedungen im Zufahrtbereich von Carports, Stellplätzen und Garagen unzulässig.
- 23.3. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sind Einfriedungen nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm mit einer vorgepflanzten Hecke (zur öffentliche Verkehrsfläche hin) oder als Mauern bis zu einer Höhe

von 1,2 m (Bezugspunkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) zulässig. Bei Mauern sind alle 5 m Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. Vorgepflanzte Hecken sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

23.4. In den festgesetzten privaten Grünflächen 1 - 5 sind Einfriedungen unzulässig.

23.5. Im Anschluss an die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

§ 3 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Im gesamten Planungsbereich befinden sich gemäß Planteil Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen gemäß Planteil unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamts für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4 Hinweise

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Ein Grundwassergutachten liegt vor. Damit es durch den Bau von Tiefgaragen oder Kellergeschossen nicht zu einem Grundwasseraufstau kommen kann, sind gegebenenfalls objektbezogene (Grundwasserumlaufsysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) denkbar. Es wird empfohlen, derartige Maßnahmen nach Erfassung der Grundwassersituation in einer Nassperiode zu planen bzw. von den Investoren zu fordern.

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können diese Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planaufgabe Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3922 genehmigt durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220-2601e46/73 vom 09.04.1974 (Amtsblatt Nr. 12 vom 12.06.1974, S. 129) sowie Nr. 4043 genehmigt durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220-603.4-8/77 vom 22.04.1977 (Amtsblatt Nr. 10 vom 18.05.1977, S. 119), sowie Nr. 4116 genehmigt durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220-603.4-2/80 vom 28.04.1980 (Amtsblatt Nr. 11 vom 28.05.1980, S. 139) sowie Nr. 4195 vom 16.10.1996 (Amtsblatt Nr. 22 vom 23.10.1996, S. 473) sowie Nr. 4256a vom 30.11.2005 (Amtsblatt Nr. 25 vom 14.12.2005, S. 458) sowie 4256b vom 03.07.2006 (Amtsblatt Nr. 14 vom 12.07.2006, S. 260) außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

ENTWURF