

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4654 „EHEMALIGE RADRENNBAHN“**

**für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße  
und Umbenhauerstraße**

**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 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 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. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

folgende

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4654**

### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Beipläne 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

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

- 1.1. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit den Teilgebieten (Gebieten) WA 1.1 bis WA 1.6 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.2. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- 1.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.4. Im Gebiet WA 1.5 sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet wird das höchstzulässige Maß der Nutzung bestimmt durch die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal

zulässigen Zahl der Vollgeschosse. In den WA 1.5 und WA 1.6 sind 5 Vollgeschosse zwingend umzusetzen.

- 2.2. Bei Gebäuden mit zulässigen 5 Vollgeschossen, ist das 5. Vollgeschoss nur als Terrassen- bzw. Staffelgeschoss zulässig. Dieses ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1,2 m von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Grundfläche des Geschosses darf maximal 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Ausgenommen von den Sätzen 1 bis 3 sind Gebäude mit abweichender Bauweise gem. §2 Abs. 3 dieser Satzung.
- 2.3. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

### **3. Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die im Planteil mit (a) festgesetzten Baufenstern gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:

- Licht- und Lüftungsschächte für Untergeschosse bis zu einer Tiefe von maximal 1,2 m und einer Länge von insgesamt maximal einem Drittel der jeweiligen Länge der Fassade.
- Erdgeschosswohnungen zugeordnete Terrassen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m und insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Länge der Fassade.

Die zulässigen Bauteile dürfen bei einer Überschreitung der Baugrenzen nicht auf den festgesetzten privaten Grünflächen oder auf öffentlichen Verkehrsflächen zu liegen kommen.

### **5. Abstandsflächen**

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

### **6. Nebenanlagen**

- 6.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die Müll- und Wertstoffentsorgung sind nur als freistehende Müllhäuschen innerhalb der im Planteil festgesetzten Bereiche sowie in die Gebäude oder in die Gemeinschaftstiefgarage integriert zulässig. Freistehende Müllhäuschen dürfen eine maximale Höhe von 2,8 m nicht überschreiten.
- 6.2. In den Gebieten WA 1.4 und WA 1.5 sind straßenseitig, in den im Planteil festgesetzten Standorten für Müllabholflächen, befestigte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag zulässig.
- 6.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für das Abstellen von Fahrrädern sind nur in die Gebäude oder die Gemeinschaftstiefgarage integriert sowie als offene Sammelstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Aufbewahrung von Gartengeräten sind in die Gebäude oder die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren.
- 6.5. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 6.6. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erinnerungsort Radrennbahn“ sind Stützmauern zur statischen Sicherung des zu erhaltenden Teilssegmentes der ehemaligen Rennbahn zulässig.

## **7. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten**

- 7.1. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg 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). Abweichend von der StS ist im freifinanzierten Wohnungsbau jeweils maximal 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von der Wohnungsgröße zulässig.
- 7.2. Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Diese ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im Plan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgarage (GTg) zulässig.
- 7.3. Rampen als Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage sind einzuhausen. Die Höhe der Einhausung darf maximal 2,80 m betragen. Bezugspunkt der Einhausung an den Ein- und Ausfahrten an der Kellerstraße ist die nächstgelegene Fahrbahnoberkante der Kellerstraße. Bezugspunkt der Einhausung der Ein- und Ausfahrt an der Vorjurastraße ist die unmittelbar angrenzende Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße.
- 7.4. Öffnungen für die Be- und Entlüftung von Gemeinschaftstiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen bis zu einer Länge von jeweils maximal 2,5 m und einer Tiefe von jeweils maximal 1,2 m zulässig, soweit sie innerhalb von Belagsflächen liegen und höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden. Öffnungen für die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Abstand von mindestens 4,5 m zu Spielbereichen und schützenswerten Freibereichen, ausgenommen Privatgärten, zu errichten.

## **8. Geförderter Wohnungsbau**

In den mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzten Flächen sind mindestens 5.124 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Mietwohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im selben Umfang im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

## **9. Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist über Einläufe, Dachabläufe, Entwässerungsrinnen und Grundleitungen zwei Retentionsbecken innerhalb der zentralen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Rückhaltevolumen von jeweils mindestens 219 m<sup>3</sup> zuzuführen.

## **10. Grünordnung**

- 10.1. Die nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zuwege sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen
- 10.2. Erhaltenswerter Baumbestand  
Die Bodenfläche von zu erhaltenden Bäumen ist unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Geländemodellierungen auch im Bereich des Kronentraufbereichs zuzüglich 1,5 m zulässig, sofern diese zur Errichtung von Stützmauern gem. § 6.6 notwendig sind. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.
- 10.3. Zu Pflanzende Bäume auf Privatflächen

Die Neupflanzung von Bäumen wird wie folgt festgesetzt:

- In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung - Naturbelassener Bereich - mit der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mindestens 70 Bäume;
- In der privaten Grünfläche mindestens 57 Bäume gemäß Festsetzung im Planteil;
- Im WA 1.5 auf der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mindestens 20 Bäume gemäß Festsetzung im Planteil;

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke

- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.1 mindestens 19
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.2 mindestens 2
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.3 mindestens 4
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.4 mindestens 13
- im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1.5 mindestens 28

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 - 4 x verpflanzt zu verwenden. Für die Pflanzungen sind Bäume der folgenden abschließenden Pflanzliste zu verwenden:

<i>Acer platanoides</i> spec.	Spitz-Ahorn
<i>Acer rubrum</i> ‚Red Sunset‘	Rot-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus carnea</i> ‚Briotii‘	Scharlach-Roßkastanie
<i>Alnus cordata</i>	Erle
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i> spec.	Rot-Buche
<i>Ginkgo biloba</i> ‚Fastigiata‘	Ginkgobaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Malus</i> Hybriden	Zierapfel
<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Platanus acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Echte Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silber-Linde
<i>Zelkova serrata</i> ‚Green Vase‘	Japanische Zelkove

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassener Bereich sind ausschließlich heimische Arten der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung sind ortsnahe und in gleicher Pflanzqualität vorzunehmen.

Von den Festsetzungen kann aus technischen oder gestalterischen Gründen in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### 10.4. Zu pflanzende Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kellerstraße sind 6 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 standortnah zu pflanzen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Für Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme (Alleebäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt zu verwenden.

#### 10.5. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m<sup>2</sup> großen, spartenfreien und offen durchwurzelbaren Baumscheiben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindestdiefe von 1,2 m vorzusehen.

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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindestdiefe von 1,2 m haben.

#### 10.6. Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> mit einer mindestens 1,2 m starken Vegetationsschicht herzustellen.

#### 10.7. Versickerungsfähige Beläge

Ebenerdige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

#### 10.8. Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von Wohngebäuden sind unter Berücksichtigung von technischen Anlagen und Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung zu bepflanzen. Für die Dachbegrünung von Müllhäuschen ist eine extensive Dachbegrünung mit Sedumansaat vorzusehen. Die Vegetationstragschicht von Dachbegrünungen auf den Wohngebäuden muss mindestens 12 cm, auf den Müllhäuschen 6cm, stark sein. Die Dachbegrünung ist konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Eine Ausführung als Retentionsdach ist möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z.B. Aufständigung, Südausrichtung).

#### 10.9. Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude (z.B. Müllgebäude und sonstige Nebengebäude) sowie Tiefgarageneinhausungen sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 11.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands 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: Beim Abbruch von Gebäuden, Rück- oder Umbau von Gebäudeteilen oder Verschalungen, Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten sind die in der saP definierten Durchführungszeiten einzuhalten. (V 1-2)
- 11.2. Alle bekannten Habitatbäume sind vor der Fällung fachgerecht auf vorhandene Baumhöhlen und deren Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. (V 3)
- 11.3. Zur Vermeidung von Verlust von Insekten durch Beleuchtungsanlagen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu verwenden. Hierzu zählen abgeschirmte Leuchten, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. In Bodennähe sind Leuchten unzulässig, die vertikal abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sind ausgeschlossen. (V 4)
- 11.4. Im zu erhaltenden Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 40 Nistkästen für Höhlenbrüter und 27 Rundhöhlen für Fledermäuse fachgerecht aufzuhängen. 14 Nistkästen für Höhlenbrüter sind auf dem Flurstück 592/0, Gemarkung Worzeldorf fachgerecht aufzuhängen. (CEF 1)
- 11.5. Innerhalb der festgesetzten Fledermaus-Ökofläche sind zwei Feldermaustürme und in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ ein Fledermausturm aufzustellen. (CEF 2)
- 11.6. Alle Stammabschnitte mit Baumhöhlen von Habitatbäumen sind fachgerecht zu fällen und zu bergen. Die Stammabschnitte sind in 3 – 4 m Höhe an Trägerbäumen gem. Planteil anzubringen. 2 Stammabschnitte sind aufgeständert aufzustellen. (CEF 3)
- 11.7. An neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet, ist pro abgerissenem Bestandsgebäude jeweils
  - eine Nisthilfe für in Gebäudespalten lebende Vogelarten in störungsarmen Bereichen, fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu reinigen; (CEF 4)
  - ein künstliches Fledermausquartier in die Fassade zu integrieren mit Ausrichtung Südost bis Nordwest. Bei der Standortwahl sind Gebäudefassaden auszuwählen, die den aus den Kästen ausfliegenden Tieren eine Anbindung an ungestörte Bereiche mit Baumbestand gewährleisten. Bei der baulichen Umsetzung ist auf freien Einflug ohne Simse direkt

unterhalb der Kästen zu achten. Die Fledermausquartiere können einzeln oder als Gruppe, an einem einzigen Gebäude angebracht werden. (CEF 5)

- 11.8. Ergänzend zu 11.1. und 11.4. sind für den Habitatbaum Eiche Nr. 5 die in der saP definierten Entnahme- und Durchführungszeiten (FCS 1) zu beachten. Der Abschnitt ist am vorgesehenen Trägerbaum in der festgesetzten Fledermaus-Ökofläche anzubringen. (CEF 3 i.V.m. FCS 2)
- 11.9. Herstellung der im Planteil festgesetzten Fledermaus-Ökofläche. (FCS 2)
- 11.10. Innerhalb des Geltungsbereichs sind langfristig 18 bestehende Bäume (potentielle Habitatbäume) zu neuen Habitatbäumen zu entwickeln. Die Standorte der Bäume sind im Planteil festgesetzt. Für den Verlust jedes weiteren Habitatbaumes im Rahmen der Umsetzung der Planung ist ein weiterer Baum in gleicher Weise zu entwickeln. (FCS 3)
- 11.11. Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %)

## **12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 12.1. Zum Schutz des Plangebietes vor Straßenverkehrslärm ist eine Wohnnutzung der baulichen Anlagen in den Teilgebieten WA 1.1 bis WA 1.4 erst dann zulässig, wenn die baulichen Anlagen im Teilgebiet WA 1.5 im Rohbau mit fünf Geschossen und Fenstern sowie die aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) gem. Festsetzung §2 Abs. 12.8 im Bereich der Umbenhauerstraße und der Vorjurastraße errichtet sind oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die vorgenannten baulichen Anlagen im Teilgebiet WA 1.5 und die aktive Lärmschutzmaßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme in den Teilgebieten WA 1.1 bis 1.4 errichtet sind.

### 12.2. Grundrissorientierung:

In Wohnungen von Gebäuden in den Teilgebieten WA 1.5 und WA 1.6 des Plangebietes

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen ist in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

jeweils mindestens ein Fenster auf einer Fassade vorzusehen, die von dem bestehenden Schienenverkehrsweg im Westen und der Vorjurastraße im Osten abgewandt ist.

Die vorgenannte Regelung gilt nicht für Gebäude im südöstlichen Baufenster des WA 1.5.

### 12.3. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Für alle im Geltungsbereich liegenden Gebäude bzw. Fassadenabschnitte mit ausschließlich am Tag genutzten und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen.

Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.

Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht, wenn im Zuge einer abschnittswisen Bebauung durch bereits im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird. In diesem Fall ist bei der Auslegung der Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf

die berechneten, maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- sowie Nachtzeitraum nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen.

#### 12.4. Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Gebäuden, soweit an den entsprechenden Fassaden mit Fenstern ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird.

Alternativ kann eine Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen über Fenster in lärmgewandten Fassaden erfolgen, an der der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten wird.

Der vorstehende 1. Satz gilt nicht, wenn im Zuge einer abschnittswisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird, welche eine Einhaltung der vorstehenden Beurteilungspegel tags/nachts an Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gewährleistet.

#### 12.5. Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass in diesen Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Zuge einer abschnittswisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird, welche eine Einhaltung des Beurteilungspegels im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) in baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen gewährleistet.

Von vorstehender Regelung ausgenommen sind auch Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, welcher gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Für Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Wohnnutzung der WA 1.1 bis WA 1.4. mit nicht baulich verbundenen Außenwohnbereichen gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß.

#### 12.6. Tiefgaragenzufahrten

Zur Minderung der Schallabstrahlung über die Öffnungsflächen der Tiefgaragenzufahrten sind die Umfassungsbauteile der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  ab einer Frequenz von 250 Hz). Tiefgaragentore sowie Regenrinnen im Rampenbereich müssen dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen.

#### 12.7. Lärmschutzwand Spielplatz

Die im Planteil festgesetzte Lärmschutzwand zum Schutz des öffentlichen Spielplatzes an der Vorjurastraße ist mit einer schalltechnisch wirksamen Abschirmhöhe von 2,8 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Vorjurastraße zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Alternativ können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

### **13. Geländemodellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausschließlich zulässig zur Herstellung des künftigen Geländeneiveaus bis zur maximal zulässigen Geländehöhe von 327,25 m ü. NHN, zur Herstellung eines höhengleichen Anschlusses an das Straßenniveau sowie zur Gestaltung bzw. Errichtung von

- Kinderspielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO;
- Freiflächen von Kindertagesstätten;
- öffentlichen Kinderspielanlagen;
- Versickerungsflächen.

Sowie im Bereich von zu erhaltendem Baumbestand und innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erinnerungsort Radrennbahn“ zur Sicherung der bestehenden Böschung.

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

- 14.1. Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zulässig, der Dachüberstand darf maximal 0,5 m betragen.
- 14.2. Technische Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Das Maß ihrer Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Grundfläche darf insgesamt maximal 20 % der Dachfläche betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.
- 14.3. Treppenträume müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Das Maß ihrer Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Grundfläche darf insgesamt maximal 20 % der Dachfläche betragen.
- 14.4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. an vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

### **15. Einfriedungen**

- 15.1. Einfriedungen zur Abgrenzung von einzelnen Erdgeschosswohnungen zugeordneten privaten Freiflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedung muss eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder als Holzzäune mit senkrechter Belattung in Verbindung mit außenliegenden Heckenanpflanzungen herzustellen. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
- 15.2. Einfriedungen in der unter 6.6. genannten Ausführung sind außerdem zulässig, wenn sie der Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze, der Freispielfläche von Kindertagesstätten oder der Sicherung von Artenschutzmaßnahmen dienen.

## **§ 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 der Bebauungsplan Nr. 4025, genehmigt mit Verfügung vom LRA vom 13.01.1972 II/2/465/71 (Amtsblatt vom 19.01.1972), im Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4654 außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister