BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
Nr. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.Juli 2023 (GVBl. S. 371)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4670

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

1.1. Im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE 1 und GE 2) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren A - E mit dem Ursprung x = 655320; y = 5475927 (UTM-Koordinatensystem 32) sind gemäß DIN 45691:2006-12, Anhang A.2 folgende richtungsabhängige Zusatzkontigente ($L_{EK, zus}$) zulässig.

Richtungssektor	Sektorgrenzen in Grad		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK, zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
A	250	280	+ 0	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 0	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 0	+ 12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Gewerbegebiet werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen:

Immissionsorte	Bezeichnung / Lage
IO 1	Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 51 (Flur-Nr. 145/1186, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade
IO 2	Hotel Langwasser, Thomas-Mann-Straße T1 (Flur-Nr. 145/482, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade
IO 3	Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Flur-Nr. 191/1, Gemarkung Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade
IO 4	Bürogebäude des Werkzeug-Logistik-Centers (Flur-Nr. 180/50, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade
IO 5	Bürogebäude der Firma DHL, Poststraße 6 (Flur-Nr. 180/2344, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade

1.3. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe) bilden und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für sportliche Zwecke

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schrottplätze
- selbstständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten und gewerbliche Freizeitanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe (WH) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Außenwand. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt (332,10 m ü. NHN).

2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) sowie der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Abstandsflächen

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der Baugrenzen um je 2,0 m Tiefe und 4,0 m Breite sind entlang der nordöstlichen und südwestlichen Baugrenze durch je drei Treppenhäuser oder Zugänge zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

- für Müll- und Wertstoffentsorgung,
- für das Abstellen von Fahrrädern,
- für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser,
- zur Versickerung, zur Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie
- für Werbeanlagen gemäß Nr. 8.1

zulässig.

6.2. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Ausnahme hiervon bilden

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser sowie Werbeanlagen gemäß Nr. 8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser dürfen die tatsächliche Wandhöhe der Hauptgebäude im jeweiligen Teilbaugebiet nicht überschreiten.

7. Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/ oder als ebenerdige Stellplätze innerhalb des Gewerbegebiets - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb des Gewerbegebiets und nur am Ort der Leistung zulässig.

8.2. Ausnahmsweise ist je eine Hinweistafel oder Stele mit max. 5,0 m Höhe beidseitig des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig, um auf den Betrieb hinzuweisen.

8.3. Freistehende Werbeanlagen im Gewerbegebiet dürfen eine Höhe von 5,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern von baulichen Anlagen sind unzulässig.

8.4. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.400 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

9. Verkehrsflächen

Die Zufahrt mit Nutzungsbeschränkung in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh - und Radweg + Zufahrt mit Nutzerbeschränkung – dient der Erschließung des Gewerbegebiets.

10. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

11. Grünordnung

Freiflächenbegrünung

11.1. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind – soweit nicht für Zufahrten erforderlich – vollständig zu begrünen und mit

Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten.

11.2. Vorflächen - soweit nicht für Zufahrten / Ladehof erforderlich - sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Unzulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schotterflächen.

11.3. Im Gewerbegebiet muss entlang der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – soweit nicht für Zufahrten erforderlich – ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden.

Erhaltenswerter Baumbestand

11.4. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Waldbestand dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zu deren Schutz erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten bzw. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Wurzelbrücken, Wurzelschutz) zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind dort nicht zulässig.

Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

11.5. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der Baumpflanzungen parallel zur Straßenachse um bis zu 5,0 m in Bezug auf die im Planteil hinweislich dargestellten Standorte ist zulässig. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Baum- und Strauchpflanzungen Freiflächen im Gewerbegebiet

11.6. Im Gewerbegebiet ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, mindestens jedoch die 26 zeichnerisch festgesetzten Laubbäume der Wuchsklasse I. Außerdem sind im Gewerbegebiet die sechs zeichnerisch festgesetzten Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der Baumpflanzungen um bis zu 5,0 m in Bezug auf die zeichnerisch festgesetzten Standorte ist zulässig. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Zusätzlich zu diesen Baumpflanzungen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgendermaßen zu bepflanzen:

Fläche Nr. 1: Modellierung der neu entstehenden Böschung unter Verwendung von bindigem Boden, bei Bedarf Erosionsschutz durch Matten aus verrottbaren Naturprodukten,

Anpflanzung eines standortgerechten, gestuften Waldmantels aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Fläche Nr. 2: Anpflanzung eines standortgerechten, gestuften Waldmantels aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Wurzelraum (unbefestigte Baumscheibe)

11.7. Baumstandorte sind 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 je Baumstandort nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

Wurzelraum (befestigte Baumscheibe)

11.8. Im Ausnahmefall kann an Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, die vollständig von Versiegelung freizuhaltende Fläche auf bis zu 6,0 m² reduziert werden. Die übrige Fläche ist dann mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen des durchwurzelbaren Bodenraums von 19 m³ je Baumstandort sowie die Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

Begrünung von Stellplätzen / Stellplatzanlagen

11.9. Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken einzugrünen und zu durchgrünen. Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung ist für je fünf ebenerdige Stellplätze außerdem mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Falls Stellplatzanlagen entlang geplanter Gebäudefassaden vorgesehen werden, sind säulenförmige Laubbäume zu verwenden. In Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind die Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist mindestens die Pflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 100-150 cm, bzw. 3x verpflanzter Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anzahl der hieraus festgesetzten Bäume ist nicht auf die gemäß 11.6 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Versickerungsfähige Beläge

11.10. Im Gewerbegebiet sind Feuerwehrzufahrten und sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (d.h. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit sie sich nicht mit Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen für den Schwerlastverkehr überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Fassadenbegrünung Hauptgebäude

11.11. Gebäudefassaden und Fassadenabschnitte ab 3,0 m Länge sowie Mauern und geschlossene Einfriedungen über 2,0 m Höhe, die keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen dauerhaft zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Es 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 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze

muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünung von Nebengebäuden

11.12. Die Fassaden von Nebengebäuden sind - abweichend von der städtischen Begrünungssatzung - auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Klettergehölzen zu begrünen. Alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

11.13. Die Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Dachaufbauten 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 Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. 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.

Dachbegrünung Nebengebäude

11.14. Flachdächer von Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind - abweichend von der städtischen Begrünungssatzung - ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

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

12.1. Für alle Ansaaten, Anpflanzungen und Gehölzpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

12.2. Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken: 180/2366, 180/2368, Teilfläche 145/1350, Teilfläche 180/5, Teilfläche 180/6, Teilfläche 180/2342, 180/2343, Teilfläche 180/2350, Teilfläche 180/2351, Teilfläche 180/2352, Teilfläche 180/2353, Teilfläche 180/2367, Teilfläche 180/2369, (alle Gemarkung Langwasser) werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

A1 Teilflächen der Flurnummern 180/2351 und 180/2305, alle Gemarkung Langwasser (Sohle der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Mager- und Halbtrockenrasen, in kleinen Randbereichen ausdauernde Ruderalflur
Flächengröße: 10.662 m²

A2 Teilflächen der Flurnummern 180/2353, 180/2307 und 180/2305, alle Gemarkung Langwasser (nadelholzreiche Waldflächen südlich der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Naturnaher Wald mit potentieller natürlicher Vegetation
Böschungsbereich: Typischer, vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und

Krautsaum
Flächengröße: 11.303 m²

A3 Teilflächen der Flurnummern 180/2307 und 180/2305, beide Gemarkung Langwasser (nadelholzreiche Waldflächen östlich der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
Flächengröße: 6.504 m²

A4 Teilfläche der Flurnummer 536, Gemarkung Reichelsdorf (Waldrandbereiche an der Wiener Straße)
Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
Flächengröße: 9.537 m²

A5 Flurnummer 99, Gemarkung Brunn (intensiver Acker, extensive Wiese mit Düngung am östlichen Ortsrand von Brunn)
Entwicklungsziel: Extensive Wiesen ohne Düngung, § 30 BNatSchG Mager- und Halbtrockenrasen
Flächengröße: 2.010 m²

A6 Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Eibacher Forst (Brachfläche nordöstlich des Naturschutzgebietes „Sandgruben am Föhrenbuck“)
Entwicklungsziel: Naturnahe Stillgewässer, sonstige Mager- und Halbtrockenrasen, heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume, großflächige Feldgehölze und Baumhecken
Flächengröße: 4.850 m²

Artenschutz

12.3. Folgende Maßnahmen werden zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Population wildlebender Tiere (CEF-Maßnahmen) festgesetzt und sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten; weitere Maßnahmen (hier fehlende Ordnungsnummern) sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

C1a: An den im Planteil als Trägerbaum festgesetzten Bäumen sind 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dies erfolgt durch die Installation von Fledermaus-Kästen. Die Herstellung der Ersatzquartiere muss bereits vor der Fällung der Habitatbäume abgeschlossen sein. Bei Abgängigkeit von Trägerbäumen sind die betreffenden Fledermaus-Kästen an geeignete Bäume in der Ausgleichsfläche A2 umzuhängen.

C1b: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche CEF-Maßnahme C1b sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel an geeigneten Bäumen zu schaffen. Dies erfolgt durch den Erhalt von Biotopbäumen und die langfristige Förderung der Totholzbildung in der zu erhaltenden Waldfläche.

C2: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche CEF-Maßnahme C2 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Dazu ist das schmale Gehölz stark auszulichten und mit Habitatstrukturen für die Art anzureichern. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes muss bereits vor dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen von der Eingriffsfläche abgeschlossen sein. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im festgesetzten Zustand zu halten. Die CEF-Fläche hat eine Größe von 2.500 m².

12.4. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten wildlebender Tiere (FCS-Maßnahmen) zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten; weitere Maßnahmen (hier fehlende Ordnungsnummern)

sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

F2: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche FCS-Maßnahme F2 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Dazu ist die neu entstehende Böschung unter Verwendung von bindigem Boden zu modellieren, wobei auf das Aufbringen von Oberboden zu verzichten ist; stattdessen ist sandiger Boden aus der Ausgleichsfläche A1 aufzutragen. Anschließend ist eine Ansaat aus arten- und blütenreichem Regio-Saatgut für Mager- und Halbtrockenrasen auf 60 - 70% der Fläche durchzuführen.

F4: In der im Planteil festgesetzten Fläche FCS-Maßnahme F4 (entspricht der Ausgleichsfläche A6) ist ein Ersatzlebensraum für die Kreuzkröte zu schaffen. Die konkreten Entwicklungsziele sind unter 12.2 festgesetzt.

12.5. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie tier- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind:

- Voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) mit möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen (max. 5,0 m bei Fahrstraßen und Parkplätzen, max. 1,2 m bei Fußwegen)
- Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 2200 bis max. 3000 Kelvin (warmes Licht) sowie max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung und max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sowie Leuchtmittel mit UV-Anteil sind unzulässig.

13. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 7°.

13.2. Technische Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

13.3. Ab einer Fassadenlänge über 30,0 m sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrünung kann auf die erforderliche Fassadenbegrünung gemäß 11.11. angerechnet werden.

14. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Sie müssen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden.

15. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zu den im Nordwesten und im Nordosten von außen an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken sind Stützmauern unzulässig. Höhensprünge sind dort durch Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:3 zu gestalten. Die Böschungen zur ehemaligen Gleistrasse sind - mit Ausnahme der im Gewerbegebiet gelegenen Bereiche - unverändert zu belassen. Die neu zu errichtenden Böschungen zur ehemaligen Gleistrasse sind mit einer Maximalneigung von 1:1,7 zu modellieren.

§ 3
Hinweise

Immissionsschutz

Die DIN 45691:2006-12 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten in dessen Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3871 vom 13.06.1973 (Amtsblatt Seite 122) und Nr. 4504 vom 30.06.2006 (Amtsblatt Seite 259) in Teilbereichen außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister