BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4652 „INGOLSTÄDTER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom …… auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl.2024 I Nr. 153), 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 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 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. 4652

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie die Beipläne 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Das urbane Gebiet besteht aus den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 12

1.1. In den Gebieten MU 2 bis MU 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

1.2. In den Gebieten MU 1, MU 5 bis MU 12 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3. In den Gebieten MU 5 und MU 8 sind im Erdgeschoss gebietsversorgende Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m² je Betrieb zulässig.

1.4. In den Gebieten MU 1, MU 6 bis MU 12 sind ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnnutzungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

1.5. Im Gebiet MU 5 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.6. Im urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind.

Abweichend hiervon sind in den Gebieten MU 2.1.1, MU 2.2.1, MU 3.1.1 und MU 3.2. Diskotheken/ Tanzlokale allgemein zulässig.

<u>Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“</u>

1.7. Das sonstige Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ dient dem Wohnen sowie der Versorgung der benachbarten Quartiere mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen.

1.8. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ausschließlich im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum „Nahversorgung“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.500 m²,
- Ein einzelner Einzelhandelsbetrieb im Einkaufszentrum darf eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-In-Schalter,
- Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe,
- Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Es sind nur nachfolgende nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment zulässig:
  - Arzneimittel,
  - Blumen,
  - Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel,
  - Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost,
  - Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf,
  - Zeitungen/ Zeitschriften,
  - Zooartikel - Tiernahrung und -pflegemittel.

1.9. Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.2. Im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Abweichend hiervon ist im Gebiet MU 5 eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 auch durch Platz- und Wegeflächen zulässig.

2.3. Im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß 6.1 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen und Tiefgaragenein- und -ausfahrten zulässig und dürfen die Baugrenzen maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Vordächer dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen ragen.

4.2. Balkone, welche der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, dürfen maximal 1,0 m über die Hauptfassadenfront auskragen und die Baugrenze maximal 1,0 m überschreiten. Sie müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m über der Geländeoberkante aufweisen. Angesetzte Balkone sind zu den öffentlichen Flächen hin nicht zulässig.

4.3. Terrassen im Erdgeschoss dürfen die Baugrenzen maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4.4. Anlagen zur Tiefgaragenlüftung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).

5.2. Abweichend von 5.1 gelten die im Beiplan 3 - Abstandsflächen - festgesetzten Abstandsflächentiefen.

6. Nebenanlagen

6.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung,
- das Abstellen von Fahrrädern in nicht überdachter Bauweise,
- Aufstellflächen von Müllbehältern und nur zur Bereitstellung am Abholtag,
- die Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser.

Abweichend sind für das Sondergebiet sowie das Gebiet MU 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen für Aufstellflächen von Müllbehältern nicht zulässig.

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

7. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

7.1. Im urbanen Gebiet und im sonstigen Sondergebiet sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind unter Einhaltung der GRZ auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig. Eine Unterbauung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „G+R (E)“ ist zulässig.

7.2. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge und Rampen sind nur in die Gebäude integriert zulässig.

7.3. Abweichend zur 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 01.08.2024 (Amtsblatt S. 271) wird folgende Vorgabe zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt:

<u>Kraftfahrzeugstellplätze</u>

- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m² sind maximal 25 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m² sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
- Für bei ihrem Erstbezug geförderte Mietwohnungen sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
- Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, Läden, Verkaufsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und gewerblichen Anlagen sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.

<u>Fahrradabstellplätze</u>

Die notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb von Gebäuden oder Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus ebenerdig oder über Rampen bzw. gut zugängige, verkehrssichere Treppen mit Rampen zu erreichen sein. Fahrradabstellplätze in Untergeschossen und Tiefgaragen müssen über eine eigene Fahrradrampe erschlossen werden.

Davon abweichend dürfen bis zu 20 % der notwendigen Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude, ebenerdig in überdachter Bauweise hergestellt werden.

7.4. Ergänzend zu den erforderlichen KFZ-Stellplätzen gemäß 7.3. ist im sonstigen Sondergebiet die Errichtung von maximal 175 Kraftfahrzeugstellplätzen als Quartiersgarage zulässig.

8. Soziale Wohnraumförderung

Im Gebiet MU 1 sind 58 %,im Gebiet MU 5 58 %, im Gebiet MU 12 58 % und im sonstigen Sondergebiet 30 % der Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Grünordnung

Begrünung unbebauter Flächen

10.1. Die nicht bebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten.

10.2. Im urbanen Gebiet und im Sondergebiet ist die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume entsprechend den im Planteil hinweislich dargestellten zu pflanzenden Einzelbäumen vorzusehen und beträgt jeweils:

- Gebiet MU 1 – mindestens 5 Bäume
- Gebiet MU 2.1.1 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 2.1.2 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 2.2.1 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 2.2.2 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 3.1.1 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 3.1.2 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 3.2 – mindestens 3 Bäume
- Gebiet MU 4.1 – mindestens 12 Bäume
- Gebiet MU 4.2 – mindestens 3 Bäume
- Gebiet MU 5 – mindestens 5 Bäume
- Gebiet MU 6 – mindestens 8 Bäume
- Gebiet MU 7 – mindestens 8 Bäume
- Gebiet MU 8 – mindestens 9 Bäume
- Gebiet MU 9 – mindestens 8 Bäume
- Gebiet MU 10 – mindestens 7 Bäume
- Gebiet MU 11 – mindestens 7 Bäume
- Gebiet MU 12 – mindestens 6 Bäume
- Sondergebiet – mindestens 5 Bäume

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.

10.3. Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist eine Höhe von 80-100 cm. Bei Abgängigkeit von Bäumen, Sträuchern oder Hecken sind diese durch eine standortgerechte Bepflanzung mit mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

10.4. 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. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare

Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

10.5. Nicht oder geringfügig bepflanzte Schottergärten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und/ oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Trafoanlagen

10.6. Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen.

Vorgärten

10.7. Vorgärten, soweit sie nicht für Nebenanlagen gemäß Nr. 6.1 genutzt werden, sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Vorgarten ist der Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche.

Zwischen befestigten, ebenerdigen Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden. Ausgenommen sind hiervon Zuwegungen und Zufahrten.

Versickerungsfähige Beläge

10.8. Ebenerdige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche 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.

10.9. Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Gehwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden oder mit solchen kombinierbar sind. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Tiefgaragenüberdeckung

10.10. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Zu pflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen

10.11. Es sind mindestens 126 Bäume, im Planteil hinweislich dargestellt, zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, müssen diese möglichst ortsnah erfolgen. Es sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt, zu verwenden. Dabei ist ein möglichst gleichmäßiger Pflanzabstand im Rhythmus von 12-15 m anzustreben. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah vom abgängigen Baum entfernt, in der jeweiligen Verkehrsfläche vorzunehmen.

Wurzelraum zu pflanzender Bäume

10.12. 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. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

Fassadenbegrünung

10.13. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen und baulich nicht geschlossene Fassaden, Außenwände von Nebenanlagen über 2 m Höhe, sind mit Spalier- oder Klettergehölzen flächig zu begrünen. Einhausungen von Müll- und Abfallbehältern o.ä. Anlagen über 2 m Höhe sind mit hochwachsenden Gehölzen oder Klettergehölzen wirksam einzugrünen. Dies gilt nicht für Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten.

10.14. Mindestens alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. 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. Fassadenbegrünungen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Sofern an Fassadenabschnitten Anlagen zur solaren Energienutzung zum Einsatz kommen, besteht in diesen Abschnitten keine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung.

Dachbegrünung

10.15. Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Dachflächen sind mit einer standortgerechten Sedum-/ Gräser-/ Kräutermischung anzusäen und/ oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

10.16. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern.

10.17. Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.18. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 10 Bäume – im Plan hinweislich dargestellt - zu pflanzen. Die Errichtung von Nebenanlagen und Einfriedungen der Fläche sind nicht zulässig. Eine Unterbauung dieser Fläche ist zulässig. Eine Versiegelung durch Wege und Plätze ist auf bis zu 20 % der Fläche zulässig.

Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.19. Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind naturnahe Gehölzbestände aus gebietsheimischen Pflanzenarten zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung dieser Flächen ist nicht zulässig.

Zu erhaltende Bäume

10.20. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

Abgängige Bäume auf öffentlichem Grund sind durch standortgerechte Laubbaumpflanzungen der mindestens derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage vorzunehmen.

Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m vor Beeinträchtigung mit Ausnahme der Kampfmittelerprobung freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wurzeln zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

10.21. In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sind je 200 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die im Planteil festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen sowie die hinweislich dargestellten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

10.22. In der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sind je 400 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

Geh- und Radwege in der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage -

10.23. In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage – ist, entsprechend der im Planteil hinweislichen Darstellung, ein Hauptweg für den kombinierten Geh- und Radwegeverkehr in Nord-Südrichtung des Parks entlang des Bolzplatzes und betreuten Aktivspielplatzes mit einer Breite von 5,0 m herzustellen.

11. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

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

11.1. Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden und großflächigen Glasflächen sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder durch die Wahl von Glas mit flächigen, außenseitigen Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad). In beiden Fällen sind Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) zu verwenden.

11.2. Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden (z.B. Natriumniederdrucklampen, schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED). Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärm

Grundrissgestaltung

12.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im Gebiet MU 12, bei Anordnung von Wohnungen entlang der zeichnerisch festgesetzten Fassadenseite mit erforderlicher Grundrissgestaltung, je Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite auszurichten. Als lärmabgewandt gelten dabei Fassaden, an welchen ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird.

Passive Schallschutzmaßnahmen

12.2. Bei der Errichtung und der wesentlichen Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den im Planteil ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

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

Belüftung von Aufenthaltsräumen

12.3. Es ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten 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.

Vorstehender Satz 1 gilt nicht, soweit im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird und somit der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Schutz von Außenwohnbereichen

12.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass in diesen Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet.

Vorstehender Satz gilt nicht, soweit im Zuge einer abschnittsweisen 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 62 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.

Schutz vor Gewerbelärm

Grundrissgestaltung

12.5. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den im Planteil gekennzeichneten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte 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.

Vorstehender Satz gilt nicht, soweit im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird und somit der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts vor den Fenstern eingehalten wird.

Tiefgaragenzufahrten

12.6. Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet sind innenseitig an den Seitenwänden und im Deckenbereich ab 1,0 m Höhe absorbierend mit einem hohen Absorptionsgrad αp ≥ 0,8 bei 500 Hz zu bekleiden.

13. Höhenlage

13.1. Abgrabungen sind auf den im Beiplan 1 - Abgrabungen - farblich gekennzeichneten Flächen in dem Umfang zulässig, der der Beseitigung von Bodenverunreinigungen und anthropogenen Auffüllungen dient, die der Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen oder deren Entfernung zur Umsetzung der festgesetzten Nutzungen zweckmäßig ist. Die Zulässigkeit der Abgrabungen endet mit dem Beginn der Hochbauarbeiten in dem jeweiligen Baugebiet, bzw. mit Beginn der Herstellungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

13.2. Die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhenkoten herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen (+/- 0,25 m) sind zulässig. Das Gelände im Bereich der Baugrundstücke ist höhengleich an die angrenzenden Erschließungsstraßen herzustellen.

13.3. Aufschüttungen sind zulässig:

- zur Herstellung der festgesetzten Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen
- zur Gestaltung von Außenspielflächen (insbesondere Kindertagesstätten) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
- zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen,
- zur Gestaltung der privaten, straßenabgewandten Freiflächen (Innenhofbereiche) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

14.2. Nebenanlagen sind mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

14.3. Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen, einschließlich zugehöriger Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen, Schallschutzkonstruktionen, Sonnenschutzmaßnahmen für Dachterrassen sowie technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf Flachdächern sind mit einer Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf die Oberkante der Dachhaut zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Grundfläche aller technischen Dachaufbauten/ technischen Anlagen darf maximal 25 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

Technische Dachaufbauten und technische Anlagen, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante der Dachhaut sind, sind blickdicht einzuhausen und zu begrünen. Von der Einhausung sind ausgenommen:

- Schornsteine,
- Ansaug- und Abluftrohre, sowie lüftungstechnische Anlagen,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie,
- Antennen- und Satellitenanlagen,
- sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

Abweichend hiervon dürfen die Aufbauten und Einrichtungen auf Dächern in den Gebieten MU 2 bis MU 5 bis zu 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

14.4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach zulässig.

15. Einfriedungen/ Einfriedende Maßnahmen

Urbanes Gebiet

15.1. Einfriedungen sind in allen Gebieten mit Ausnahme der Gebiete MU 5 und MU 11 an Grenzen zu öffentlichen Flächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Fläche zulässig.

15.2. Im MU 5 sind Einfriedungen nicht - auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

15.3. Im MU 11 sind Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche erst ab einem Gebäudeabstand von 7 m, an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

15.4. In Blockinnenbereichen sind Einfriedungen nur zur Abgrenzung der Außenbereiche sozialer Einrichtungen und privater Freibereiche zulässig.

15.5. Einfriedungen sind nur in Form von sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen (auch in Kombination mit Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne durchlaufende Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

15.6. Mauern an Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig und nur, soweit sie zur Abfangung von Höhenunterschieden erforderlich sind.

15.7. In Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einfriedungen nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet

15.8. Einfriedungen sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

16. Werbeanlagen

16.1. Abweichend zur Satzung der Stadt Nürnberg über die Werbeanlagen (WerbeanlagenS-WaS) in der Fassung vom 06.04.2009 (Amtsblatt S. 133), zuletzt geändert durch Satzung vom 03.08.2012 (Amtsblatt S. 258) wird Folgendes festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.
- Die Errichtung von Fahnenmasten, Pylonen oder Werbestellen ist mit einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Beleuchtung von Werbeanlagen

16.2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen, ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein und darf nur auf der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seiten beleuchtet werden oder dorthin leuchten. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten.

16.3. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

16.4. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

16.5. Werbeanlagen mit bewegten Inhalten, ruckartigen, blinkenden und flimmernden oder flackernden Animationen sowie Störer sind unzulässig. Das Abspielen von Filmen oder Filmsequenzen sowie das Verwenden von Audiomedien ist nicht gestattet.

§ 3

Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, "Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal" Zimmer Nr. 105, 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.

Ausgleichsmaßnahme Sandmagerrasen

Zum Ausgleich des im Geltungsbereich unvermeidbaren Verlusts von 3.711 m² gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen (hier: Sandmagerrasen) erfolgt auf dem Flurstück Nr. 882, Gemarkung Fernabrünst, in der Gemeinde Großhabersdorf auf einer Flächengröße von 7.083 m² eine Neuanlage von Sandmagerrasen durch Vegetations- oder Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen. Die Fläche wird entwickelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme Wald

Zum Ausgleich des im Geltungsbereich unvermeidbaren Verlusts von 10.800 m² gem. Art. 2 BayWaldG eingestuften Waldflächen erfolgt auf dem Flurstück Nr. 106, Gemarkung Atzelsberg, in der Gemeinde Marloffstein die Neubegründung eines naturnahen Waldbestands durch Erstaufforstung im Umfang von 11.000 m². Der Bestand wird vornehmlich aus gebietsheimischen Laubbaumarten aufgebaut. Baumarten, die unter Berücksichtigung des Klimawandels als zukunftsfähig anzusehen sind, werden beigemischt. An den Rändern wird ein gestufter Waldmantel entwickelt. Die Ersatzaufforstung erfolgt spätestens drei Jahre nach Beginn des Eingriffs im Geltungsbereich.

Ausgleichsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse als Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF 2)

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen werden auf dem Flurstück Nr. 547/0, Gemarkung Gibitzenhof im Stadtgebiet Nürnberg, als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 42 Ersatzkästen (28 Fledermauskästen, 14 Nistkästen) angebracht. Diese Kästen sind mindestens 20 Jahre zu pflegen und zu erhalten. Rechtlich ist diese Maßnahme durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und den Bayerischen Staatsforsten sowie durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse (FCS 1)

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, werden auf externen Waldflächen im Gemeindegebiet Schwarzenbruck (Flurstücke Nr. 237/0, 237/4, 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 239/0, 240/0, 244/0, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/5, 248/0 und 249/2 der Gemarkung Schwarzenbruck) Ersatzlebensräume für Zauneidechsen geschaffen (artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme). Die Flächen für die Maßnahme sind mindestens 20 Jahre zu pflegen und zu erhalten. Rechtlich ist diese Maßnahme durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer sowie durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister