

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4645 "ÖSTLICH DER POSTSTRASSE"**

für das Flurstück Nr. 180/50 Gemarkung Langwasser

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), § 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. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), 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 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) 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 Entscheidung des BayVerfGH vom 09. Mai 2016, Vf. 14-VII-14 (GVBl. S. 89)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4645

§ 1

für die im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche) Gemarkung Langwasser „Östlich der Poststraße“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) gemäß § 8 BauNVO zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilbereiche je m² Baufläche im	Emissionskontingente tags und nachts in i,k	
	$L_{EK, \text{ tags}}$	$L_{EK, \text{ nachts}}$
GE(e)1 / GE(e)1.1	60	44
GE(e)2	53	37
GE(e)3	54	37
GE(e)4	60	47

Die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ gelten für die eingeschränkten Gewerbegebiete.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation in den eingeschränkten Gewerbegebieten werden folgende Immissionsorte herangezogen:

Immissionsort	Bezeichnung	Gebietsausweisung
IO1	(IO 1) Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 23, (Fl.Nr. 145/1232, Gmkg. Langwasser) Nordostfassade, 1.OG (WA)	Allgemeines Wohngebiet
IO2	(IO 2) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Fl.Nr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Nordostfassade 3.OG (WA)	Allgemeines Wohngebiet
IO3	(IO 3) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Fl.Nr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade 3.OG (WA)	Allgemeines Wohngebiet

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12¹, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LEK_{i,i}$ durch $LEK_{i,k}$ zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Planblatt gekennzeichneten Teilflächen GE(e)1, GE(e)1.1, GE(e)2, GE(e)3 und GE(e)4 im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

¹ Die DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Bauhof 5, 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.

Die für die eingeschränkten Gewerbegebiete zulässigen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 (§ 2 Nr. 1.1 dieser Satzung) für tags und nachts dürfen durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs- bzw. Kälteanlagen) nicht überschritten werden.

1.2 Ausnahmsweise können in den eingeschränkten Gewerbegebieten zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen.

1.3 Insbesondere nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Selbstständige Lagerplätze
- Schrottplätze
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten, wird durch die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) in Verbindung mit maximalen Wandhöhen bestimmt.

2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 165.000 m² zulässig.

2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand zwischen dem Höhenbezugspunkt (= 330,05 m ü. NN) und der Oberkante der Attika (oberer Abschluss der Wand).

2.4 In den eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e)3 und GE(e)1.1 dürfen insgesamt nur 30 % der Fläche mit Gebäuden / baulichen Anlagen einer maximalen Wandhöhe von 45 m überbaut werden. Darüberhinausgehend sind Gebäude / bauliche Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 30 m zulässig.

3. Bauweise

3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig sind.

4. Stellplätze / Parkdecks:

4.1 Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in Verbindung mit der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg in den eingeschränkten Gewerbegebieten nachzuweisen und oberirdisch sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Parkdecks und Stellplätze zulässig.

- 4.2 Parkdecks (Garagengeschosse) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Parkdecks und Stellplätze zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Parkdecks darf maximal 30 m über 330,05 m ü. NN betragen.

5. Nebenanlagen und Einfriedungen:

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für Pförtnergebäude, für Raucherpavillons, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser, für Einfriedungen sowie zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 18 m über 330,05 m ü. NN nicht überschreiten.
- 5.3 Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von 10 cm und in einer maximalen Höhe von 2,4 m über dem geplanten Gelände als Metall-Stab-Gitterzäune ohne Übersteigenschutz zulässig.

6. Werbeanlagen:

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich ist Fremdwerbung unzulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind 50 Fahnen in einer Höhe von maximal 13 m (über 330,05 m ü. NN) und 2 Pylone in einer Höhe von maximal 33 m (über 330,05 m ü. NN) zulässig.
- 6.2 Anlagen der Außenwerbung sind nicht über die maximal zulässige Höhe der Dachaufbauten hinaus zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.
- 6.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen, sich bewegende Werbeanlagen und Laserstrahlen sind unzulässig.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 7.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Flachdächer (mit maximal 7° Neigung) zulässig. Diese sind grundsätzlich durch eine extensive Dachbegrünung zu begrünen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Hochregallager, technische Einrichtungen, Nebenanlagen unter 30 m² Grundfläche und Belichtungsflächen.
Die Dachbegrünungsflächen sind auf Dauer zu unterhalten.
- 7.2 Technische Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Treppenhäuser können die max. Wandhöhe um max. 6 m überschreiten und dürfen 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die technischen Einrichtungen sind mind. um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Vorderkante der Attika zurückzusetzen.
Auf Dächern von Hochregallagern sind technische Einrichtungen nicht zulässig.

8. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:

Befestigte Flächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (Stellplätze, Wege etc.) sind grundsätzlich wasserdurchlässig herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind Flächen, die dem Schwerlastverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

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

9.1 Neupflanzungen auf privaten Grünflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der 1. Wuchsklasse gemäß § 2 Nr. 9.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum der Wuchsklasse 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

9.2 Mindestqualitäten

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Einzelbäume, 1. Wuchsklasse	H, 4-5 xv, ew., Sol. Baum StU. 25-30
Einzelbäume, 2. Wuchsklasse	H, 3 xv, Sol. Baum StU. 20-25
Sträucher	Str, 2xv, 60-100 h bzw. 100-150 h

9.3 Pflanzraum

Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes für Bäume sind folgende Pflanzgrößen (Wurzelaum) einzuhalten: An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

CEF Maßnahmen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG:

- CEF Maßnahme C 1: Waldbestand im Gleisdreieck Flurnummer 180/49 Gemarkung Langwasser langfristig als Ausgleichsfläche für Vögel und Fledermäuse sichern.
- CEF Maßnahme C 2: Fledermausquartiere in Form von 10 Fledermauswinterkästen für die Übergangszeit von 10 Jahren auf der Fläche für Wald des Plangebietes schaffen.

- CEF Maßnahme C 3: Vogelersatzhöhlen in Form von 20 Nistkästen und 2 Eulenkästen für die Übergangszeit von 10 Jahren auf der Fläche für Wald des Plangebietes schaffen.
- CEF Maßnahme C 4: 10 Vogelnistkästen und 10 Fledermaussommerkästen für die Übergangszeit von 10 Jahren im Gleisdreieck Flurnummer 180/49 Gemarkung Langwasser anbringen.

FCS Maßnahmen – Nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgen Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG

- FCS Maßnahme F 1: Förderung von Zauneidechsenbeständen im Bereich von Deponie und Naturschutzgebiet Föhrenbuck
- FCS Maßnahme F 2: Förderung der Kreuzkröten-Population im Bereich des Naturschutzgebietes Föhrenbuck durch Biotoppflege und Neuanlage von Laichplätzen im Bereich Föhrenbuck Ost.

9.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt in eine Trennkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei Eignung des Untergrundes auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist grundsätzlich vom Investor an geeigneter Stelle mit dem Bauantrag eine ausreichend bemessene Versickerungsanlage nachzuweisen.

Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Hinweise zur Hydrogeologie sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen. Insbesondere sind konkrete grundstücks- und vorhabenbezogene Vor-Ort-Erkundungen für die Versickerungsplanung erforderlich.

9.6 Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch z.B. Einsatz von Vogelschutzglas, strukturiertem, mattiertem bedrucktem Glas, etc.

10. Versorgungsleitungen:

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

11. Beheizung

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

§ 3

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des

Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Grundstück Flurnummer 180/50 Gemarkung Langwasser nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richten sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS – Kosten-ErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen für den internen Ausgleich sind:

- zu pflanzende Bäume nebst den ergänzenden Festsetzungen gemäß § 9 Nr. 9.1 bis 9.3
- private Grünflächen
- Dachbegrünung
- naturnahe Bereiche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Erhalt von Wald

Neben den internen Ausgleich sind folgende externe Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- Gleisdreieck Fl.Nr.: 180/49 Gemarkung Langwasser, Fläche mit 126.634 m²
- Föhrenbuck Nord Fl.Nr.: 640 Gemarkung Eibacher Forst, Teilfläche mit 267.623 m²
- Föhrenbuck Ost Fl.Nr.: 640 Gemarkung Eibacher Forst, Teilfläche mit 67.082 m²

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4504 vom 30.06.2006 Amtsblatt S. 259f, innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister