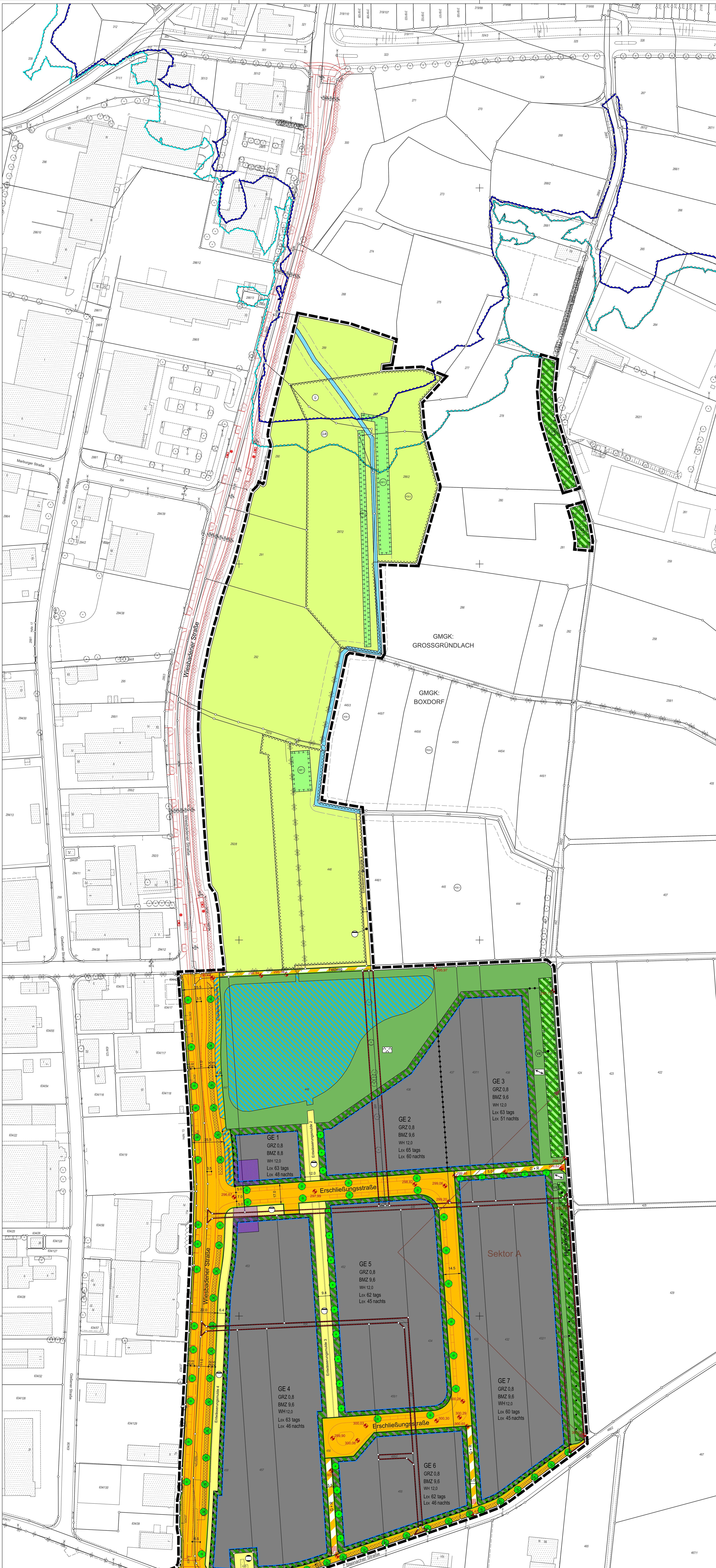


ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 04.01.2023 (BGBl. 2023 I NR. 6)

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4575 „SCHMALAU-OST“

für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße

Vom 07.08.2023

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2023 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. 4575

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Würzburger Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie der Beiplan sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE 1 bis GE 7 (Gebiete)) sind zulässig:

1.1. Im Gewerbegebiet mit den Gebieten GE 1 bis GE 7 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig, es sei denn, es handelt sich um öffentliche Gebäude im Sinne des § 50 Satz 1, 2. Alt. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

1.2. Im Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, unzulässig. Dies gilt nicht für solche Anlagen in den Gebieten GE 1 bis GE 3 sowie GE 5 bis GE 6, die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe folgenden Achtungsabstand oder angemessenen Sicherheitsabstand nicht überschreiten:

- Gebiet GE 1: 300 m
- Gebiet GE 2: 250 m
- Gebiet GE 3: 250 m
- Gebiet GE 5: 150 m
- Gebiet GE 6: 100 m

1.3. Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} in dB und pro m² Tag (06:00-22:00 Uhr)	Emissionskontingente L_{EK} in dB und pro m² Nacht (22:00-06:00 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	65	60
GE 3	63	51
GE 4	63	46
GE 5	62	45
GE 6	62	46
GE 7	60	45

Für den im Planteil dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um das in der folgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingent L_{EK} zus:

Richtungssektor (Nord = 0°)	Sektorgrenze in °		Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor pro m² Grundstücksfläche	
	Anfang	Ende	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A	45	135	+ 3	+ 3

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

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

Immissionsort	Bezeichnung, Lage	Flurstücks Nr.
IO 1	Offenbacher Str. 23	314/2, Gmkg. Großgründlach
IO 2	Zinkenwerderstr. 15/17	319/102, (Hs-Nr. 15) und 319/103, (Hs.-Nr. 17), je Gmkg. Großgründlach
IO 3	An der Hofwiese	
IO 4	Herboldshofer Str. 35/37	365/21 (Hs.-Nr. 35) und 365/20 (Hs.-Nr. 37), je Gmkg. Boxdorf
IO 5	Steinacher Str. 22	356, Gmkg. Boxdorf
IO 6	Am Boxwald 15, Fürth	354/4, Gmkg. Sack
IO 7	Steinach 6, Fürth	638/3, Gmkg. Sack
IO 8	Zum Ried 10, Fürth	660/1, Gmkg. Sack
IO 9	Darmstädter Str. 18a	688, Gmkg. Boxdorf

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

1.4. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- öffentliche Gebäude im Sinne des § 50 Satz 1, 2. Alt. BImSchG
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- selbstständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe,
- Freizeitanlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sowie Vergnügungsstätten.

1.5. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Ausnahmsweise können Betriebskantinen zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsfläche beträgt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gilt ausdrücklich nicht für das nahversorgungsrelevante Sortiment. Als gebietsversorgende Läden werden solche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eingestuft (Nürnberger Sortimentsliste gem. Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Tab. 6):

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

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 Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten Baumassenzahl (BMZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch durchgehende Baukörper mit über 50 m Länge 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. Nebenanlagen

5.1. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2. Es sind Nebenanlagen zur energetischen Grundversorgung des Gebiets an maximal zwei Stellen im Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die Erschließungsstraße angrenzend zulässig.

5.3. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

6. Stellplätze, Carports und Garagen

6.1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, für Läden und Verkaufsstätten sowie für gewerbliche Anlagen höchstens 80 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl.

6.3. Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich zu erreichen sein.

7. Werbeanlagen

7.1. Werbeanlagen der Fremdwerbung

Im gesamten Geltungsbereich ist Fremdwerbung unzulässig. Ausnahmsweise ist in den festgesetzten Flächen je eine Sammelwerbeanlage zulässig, die die Entwässerung nicht beeinträchtigt. Im Vergleich zu Werbeanlagen der Fremdwerbung dürfen an diesen Werbeanlagen nur Betriebe, die im Gewerbegebiet ansässig sind, werben (Sammelwerbeanlage). Die Höhe der Sammelwerbeanlage darf eine Höhe von 5,0 m ab Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

7.2. Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der äußeren Erschließung

Fahnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 10,0 m ab festgesetzter Geländehöhe, übrige freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

7.3. Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der inneren Erschließung

Freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 3,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

7.4. Werbeanlagen der Eigenwerbung am Gebäude

Werbeanlagen der Eigenwerbung an Gebäuden dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

7.5. Entlang öffentlicher Straßen sind pro Grundstück pro angefangener 100 m straßenbegleitender Grundstücksgrenze insgesamt maximal drei Werbeanlagen der Eigenwerbung zulässig.

7.6. Beleuchtung von Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Werbeanlagen dürfen nur auf der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seiten beleuchtet werden oder dorthin leuchten.

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. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. 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.

8. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Gebiets sind unterirdisch zu verlegen.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

9.1. Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, oberflächig und schadlos zu versickern bzw. zurückzuhalten.

9.2. Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden kann, ist von dem Gewerbegebiet in folgende Entwässerungsanlagen zu entwässern:

- Gebiet GE 1: Entwässerungsmulde 2
- Gebiet GE 2: Entwässerungsmulde 2
- Gebiet GE 3: Retentionsbecken
- Gebiet GE 4: Entwässerungsmulde 4
- Gebiet GE 5: Entwässerungsmulde 3
- Gebiet GE 6: Entwässerungsmulde 3 oder Regenwasserkanal
- Gebiet GE 7: Regenwasserkanal

9.3. Für die einzelnen Gewerbeflächen ist eine individuelle technische Vorreinigung herzustellen und nachzuweisen.

10. Grünordnung innerhalb der Baugebiete

10.1. Private Grünflächen

Es sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen. Die begrünten Flächen, auf denen Bäume nach Festsetzung 10.3 gepflanzt werden, die baufeldumlaufenden Pflanzstreifen nach Festsetzung 10.2 und die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden auf die von Versiegelung freizuhaltende und gärtnerisch zu gestaltende Gesamtfläche angerechnet.

10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Grundstücksgrenzen der jeweiligen Baufelder sind zu öffentlichen Flächen hin mit Ausnahme der Zufahrt(en) entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen baufeldumlaufend mit einem Pflanzstreifen zu versehen.

10.3. Baumpflanzungen

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die gemäß Planteil auf Baugrundstücken zur Pflanzung festgesetzten Bäume werden auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

Für mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden.

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen boden- offenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe hat eine Mindestbreite von 2,5 m aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein.

Für die Baumpflanzungen ist Pflanzware mindestens in der Pflanzqualität 3 x verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 -25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

10.4. Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20° ab einer Gesamtfläche von 100 m² sind mit Ausnahme erforderlicher Dachdurchdringungen und technischer Einrichtungen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

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

10.5. Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 3 m Länge sind alle 2,0 m mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m (Boden-, bzw. Pflanzsubstrat netto ohne Stützkeil) herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

10.6. Begrünung von Carports, Garagen, Sichtschutzwänden und Nebenanlagen

Carports, Garagen, sowie Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein.

Carports, Garagen, Sichtschutzwände sowie Nebenanlagen sind auf mindestens 50 % der Fassaden-, bzw. Wandfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens 0,5 m² und eine Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

10.7. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Für je 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung 10.3 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

11. Öffentliches Grün

11.1. In der öffentlichen Grünfläche um das Retentionsbecken sind mindestens 25 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die im Zuge der Heckenpflanzungen (V 4-Maßnahme) zu pflanzenden Bäume sind nicht anrechenbar.

11.2. Im Verkehrsbegleitgrün sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

11.3. In der Erschließungsstraße sind mindestens 16 Bäume, in der Wiesbadener Straße mindestens 34 Bäume und in der Steinacher Straße mindestens 17 Bäume zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen ist Pflanzware mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 4 - 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum Stammumfang 25 - 30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

11.4. Die in der Erschließungsstraße hinweislich dargestellten Bäume dürfen um maximal 5,0 m von ihrem dargestellten Standort verschoben werden.

11.5. Es sind Baumscheiben mit mindestens 16 m² großen offenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Die Pflanzstreifen in der Steinacher und Wiesbadener Straße sind mindestens 3,0 m breit auszubilden.

12. Ersatzpflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen, Baumpflanzungen und Begrünungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze sind in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität am gleichen Standort zu ersetzen.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Artenschutz

13.1. Private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind versickerungsfähig herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn aus fachlichen Gründen (z. B. technischer Umweltschutz, Schwerlastverkehr) eine versickerungsfähige Befestigung ausscheidet.

13.2. CEF-Maßnahme 1 (Continuous Ecological Functionality, Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) (Kiebitz) auf Fl. Nr. 446 (Gmkg. Boxdorf)

Anlegen einer Kiebitzsenke (feuchte, flache Mulde, bis max. 40 cm Tiefe) am nördlichen Rand einer Ackerfläche mit einer Ausdehnung von insg. 480 m² innerhalb einer mindestens 1 ha umfassenden Agrarflur.

13.3. CEF-Maßnahme 2 (Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn)

Anlage von mindestens einem Blühstreifen auf den Fl. Nrn. 286/2, 287 und 287/2 (je Gmkg. Großgründlach) mit einer Gesamtfläche von 2.000 m² innerhalb eines Areals aus Ackerschlägen mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 2 ha. Die Mindestbreite hat 5 m zu betragen.

13.4. Vermeidungsmaßnahme V 2: Anpflanzung einer niedrigen Hecke (Wuchshöhe bis 3 m) entlang des östlichen Außenrands des Gewerbegebiets (zum Teil identisch mit V 4 Maßnahme).

13.5. Vermeidungsmaßnahme V 4 (Gebüschbrüter)

Anlage 3-reihiger Hecken auf den Fl. Nrn. 278 und 281 (je Gmkg. Großgründlach) sowie auf den Fl. Nrn. 431, 435 und 438 (je Gmkg. Boxdorf) durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölze (Sträucher und Kleinbäume) im Osten und Norden des Geltungsbereichs mit einer Gesamtlänge von mindestens 280 m. Die Hecken sollten die Höhe von 3 m nicht überschreiten (spezielle Pflanzenauswahl und Pflege). Einzelne höherwüchsige Büsche oder Kleinbäume sind zulässig (bis 6 m).

13.6. Die Außenbeleuchtung der zu errichtenden baulichen Anlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Insbesondere sind reine Sicherheitsbeleuchtungen mit möglichst geringer Leuchtdichte auszustatten, bei Nachtbetrieb Innenbeleuchtungen nach außen hin abzuschirmen sowie Beleuchtungen von Laderampen und anderen lediglich zeitweise genutzten Bereichen auszuschalten, wenn keine Nutzung stattfindet.

Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.400 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

Durch Abschirmungen und Richtungslenkung muss sichergestellt werden, dass Licht nicht in die Umgebung abstrahlt, insbesondere nicht in Richtung der nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen, insbesondere nicht zu den dort angelegten Flächen für V 2-, V 4- und CEF-Maßnahmen.

Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten.

14. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nachweislich so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ erfüllen (s. auch die im Beiplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a):

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Büroräume
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in dB	L_a – 35

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Büroräume.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Erster 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.

15. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind baulichen Anlagen und Nebenanlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

16. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen

16.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5° sowie flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20°.

16.2. Die maximal zulässige Höhe technischer Anlagen (z.B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) ist auf maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe beschränkt. Technischen Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

16.3. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

16.4. Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrünung kann angerechnet werden.

16.5. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung z. B. als Doppelstabmattenzaun ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Gebiet liegt in Teilen innerhalb eines Anflugsektors des Flughafens. Innerhalb des Schutzbereichs gelten die Vorschriften des § 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Der übrige Teil des Gebiets liegt außerhalb eines Anflugsektors. Für dieses Teilgebiet gilt § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG.

2. Denkmalschutz

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

3. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Gründlach

Im Planbereich liegen Teile des im Amtsblatt vom 22.01.2022 ortsüblich bekanntgemachten festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Gründlach“.

§ 4
Flurbereinigung

Der Flurbereinigungsplan der Flurbereinigung Boxdorf, genehmigt durch das Flurbereinigungsamt am 16.05.1967, wird wie folgt geändert:

1.1. Wege

Die im Textteil unter Abschnitt M.I.3 und in der Ersatzausweiskarte getroffenen Festsetzungen zu den gemeinschaftlichen öffentlichen Feld- und Waldwegen werden für die Flurstücke Nr. 451, Nr. 454 und Nr. 455/2 der Gemarkung Boxdorf aufgehoben, für das Flurstück Nr. 439 jedoch nur für den Abschnitt zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 436 und der Wiesbadener Straße (Flurstück Nr. 634/12).

Die Flurstücke Nr. 451, Nr. 454 und Nr. 455/2 werden nach dem Planteil des Bebauungsplans in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baugebietsfläche festgesetzt. Die Fläche des Flurstücks Nr. 439 wird gemäß dem Planteil als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt.

1.2. Gewässer

Die im Textteil unter Abschnitt M.II.1 getroffene Festsetzung zu den Gewässern als gemeinschaftlichen Anlagen werden für das Flurstück Nr. 450 der Gemarkung Boxdorf aufgehoben. Die Fläche des Flurstücks wird nach dem Planteil des Bebauungsplans in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baugebietsfläche festgesetzt.

1.3. Landschaftsschutzanlagen

Die im Textteil unter Abschnitt M.III getroffene Festsetzung zu den Landschaftsschutzanlagen (Windschutzanlagen) werden für das Flurstück Nr. 449 der Gemarkung Boxdorf aufgehoben. Die Fläche des Flurstücks wird nach dem Planteil des Bebauungsplans in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baugebietsfläche festgesetzt.

§ 5
Hinweise

Störfallvorsorge

Bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ ist der Leitfaden KAS-18 (mit 1. Ergänzung, 1. und 2. Korrektur und die Arbeitshilfe KAS-32) weiterhin als Erkenntnisquelle anwendbar. Der Achtungsabstand wird anhand von Referenzszenarien ohne Detailkenntnis ermittelt und kann aus dem Leitfaden KAS-18 entnommen werden. Der angemessene Sicherheitsabstand i. S. v. § 3 Abs. 5c BImSchG ist im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der anlagenspezifischen Faktoren gutachterlich zu berechnen. Vgl. Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2010): Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung, einschließlich ergänzender Korrekturen und Arbeitshilfen (Leitfaden KAS-18). Der Leitfaden KAS-18 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden. Er ist auch auf der Website https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/Leitfaeden%2C%20Arbeits-%20und%20Vollzugshilfen/ KAS_18.pdf&cid=1535 abrufbar (zuletzt geprüft am 29.03.2022).

Vorschriften und Normen

Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN 4109:2018-01 können beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Grundwasseraufstau

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen.

§ 6

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4478 vom 16.10.2003 (Amtsblatt Nr. 22 vom 05.11.2003, Seite 538) außer Kraft.

Nürnberg, 07.08.2023
Stadt Nürnberg

gez. König

Marcus König
Oberbürgermeister

BEIPLAN
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2018 in dB
M 1:2.000

Quelle: Eigene Darstellung nach Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, IBAS (Bayreuth) vom 23.05.2022

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GE – Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ 3,0 – Baumassenzahl als Höchstmaß
- WH 12,0 – Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ZWECKBESTIMMUNG: G + R – Geh- und Radweg -; Feldweg – Feldweg -
- Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 20.0 – Maßzahl in Metern
- Fläche für Versorgungsanlagen - Gas -
- Fläche für Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser -
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Sammelwerbeanlagen
- L – Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit, zu Gunsten der Stadt Nürnberg
- L_{EK} = 60 tags – L_{EK} Emissionskontingente tags in dB
- L_{EK} = 45 nachts – L_{EK} Emissionskontingente nachts in dB
- Sektor A – Richtungssektor zur Ermittlung der Zusatzkontingente für Emissionskontingente, L_{EK} in dB

GRÜNORDNUNG

- Öffentliche Grünfläche
- ZWECKBESTIMMUNG: - Grünzug -; - Parkanlage -
- Private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu pflanzender, heimischer Laubbaum
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - auf Grundlage der CEF-/ FCS-Maßnahme
- CEF 1 – Kiebitzmulde
- CEF 2 – Blühstreifen für Feldlerchen
- V 4 – Heckenpflanzung mit beidseitigem Saumstreifen für gehölzbrütender Vogelarten

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

BESTAND

- 13 II – Vorhandene Bebauung mit Hausnummer und Geschosszahl
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 191/440 – Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Straßenlaterne

PLANUNG

- GE 1 – Ordnungszahl zum Baugebiet z.B. Gewerbegebiet 1
- Verkehrsplanung
- 7.0 – Maße in Metern
- 7,00 – Maße in Metern
- 301,42 – Oberkante der geplanten Verkehrsflächen, Meter ü.NN
- Durchfahrsperre
- Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser - gemischte Nutzung -
- Entwässerungsmulde 1 – Ordnungszahl zur Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser

GRÜNORDNUNG

- Vorhandener Baum
- Zur Pflanzung vorgesehener Baum
- Straßenbegleitgrün
- Gewässerrandstreifen
- FCS 1 – Flurstück (teilw.) mit FCS-Maßnahme 1 zum Gewerbegebiet Proeslerstraße: Kiebitzmulde
- FCS 2 – Flurstück (teilw.) mit FCS-Maßnahme 2 zum Gewerbegebiet Proeslerstraße: Blühstreifen für Feldlerchen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Ü – Fläche für den Hochwasserschutz - festgesetztes Überschwemmungsgebiet Gründlach -
- Ü-R – Fläche für den Hochwasserschutz - Risikogebiet HQ Extrem -
- Fläche die dem Denkmalschutz unterliegt - Bodendenkmal -

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 20.05.2010 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 11 VOM 02.06.2010 SEITE 172 / 173 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 13.06.2023
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Ulrich

DANIEL F. ULRICH
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES VOM 20.05.2010 BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM 07.06.2010 BIS 05.07.2010 DURCHGEFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 10.01.2023
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 07.07.2022 GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM 28.07.2022 BIS 09.09.2022 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

NÜRNBERG, 13.06.2023
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Ulrich

DANIEL F. ULRICH
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(3a) DIE ÄNDERUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 16.02.2023 GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM 23.03.2023 BIS 26.04.2023 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

NÜRNBERG, 13.06.2023
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Ulrich

DANIEL F. ULRICH
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(4) DER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 20.07.2023 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

SIEGEL

NÜRNBERG, 07.08.2023
STADT NÜRNBERG

gez. König

MARCUS KÖNIG
OBERBÜRGERMEISTER

(5) DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 17 VOM 16.08.2023 SEITE 366 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG, 17.08.2023
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANS

NÜRNBERG, 09.02.2023
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT

gez. Köppel

DR. KÖPPEL
AMTSLEITER

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 10.01.2023
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

AKTE: 610-31-10		M = 1: 1.000
ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 17.11.2022

NÜRNBERG

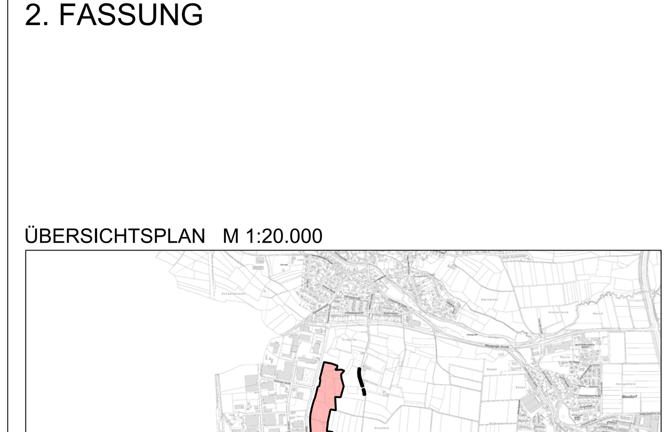
BEBAUUNGSPLAN NR. 4575
"SCHMALAU-OST"

MIT GRÜNORDNUNG

für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße

2. FASSUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

DHDN/3.Gauss3d-4

PLANNAME: 4575_ERLA_20230817_kr-EW