

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4445 B „TIEFES FELD SÜD“**

**für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der  
Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und  
nördlich der Alten Wallensteinstraße**

**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), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323) geändert worden ist, 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 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215).

folgende

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 b**

### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Tiefes Feld Süd“ südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Geltungsbereiche der FCS-Maßnahmen sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

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

##### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 23)

1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 23 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
  - Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

#### Urbanes Gebiet (MU 1 bis MU 6)

- 1.4. Es wird ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 6 festgesetzt. Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.5. In den Gebieten MU 2 bis MU 6 sind Wohnnutzungen mit folgenden Ausnahmen zulässig:
- Im Gebiet MU 2 sind Wohnnutzungen innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Fläche der U-Bahn-Trasse („Tunnel“) und des Erschütterungsbereichs der U-Bahn nur unter Einhaltung der § 2 Nr. 20 aufgeführten Anforderungen ausnahmsweise zulässig.
  - In den Gebieten MU 2, MU 5 und MU 6 sind entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
  - In den Gebieten MU 3 und MU 4 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- 1.6. Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

- 1.7. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) festgesetzt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- 1.8. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
  - Lagerstätten,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.

#### Sondergebiet (SO)

- 1.9. Es wird ein Sondergebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) SO 1 und SO 2 festgesetzt. In dem Sondergebiet sind nur Quartiersparkhäuser zulässig. Zusätzlich sind jeweils im Erdgeschoss des Parkhauses - in Bezug auf die Erschließungsstraße (Sammelstraße A und B) - folgende zusätzliche, untergeordnete Nutzungen allgemein zulässig:
- Fahrradservice und –verleihe,
  - Elektroladestationen,
  - Mobilitätszentralen,
  - Carsharing-Service,
  - weitere Serviceleistungen zur Mobilität,
  - Packstation,
  - sonstige ergänzende, mobilitäts- und quartiersmanagementbezogene Nutzungen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

- 1.10. Die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kita 1“, „Kita 2“, „Kita 3“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie der Einrichtungen und Freiflächen für Kindertagesstätten und anderen sozialen Nutzungen.
- 1.11. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen, Flächen für Versorgungsanlagen und Freiflächen von Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangeboten.
- 1.12. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Schulen mit Anlagen für den Schul- und Vereinssport sowie Versorgungsanlagen.
- 1.13. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum, Parkhaus“ dient ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 3“, „Bildungszentrum“ und „Sportanlage“. Folgende zusätzlichen Nutzungen sind im ersten Parkhausgeschoss zulässig:
- Elektroladestationen,
  - Mobilitätszentralen,
  - weitere Serviceleistungen zur Mobilität und
  - ergänzende, mobilitäts- und quartiersmanagementbezogene Nutzungen.
- 1.14. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen mit sportlichen Zwecken, deren Nebenanlagen und Freiflächen für Schul- und Vereinssport.

- 1.15. Ausnahmsweise zulässig sind in den Flächen für den Gemeinbedarf sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Baumasse den jeweils allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne von § 2 Nr. 1.10 bis Nr. 1.14 untergeordnet sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2. In dem Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.
- 2.3. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKRFB) darf maximal 0,30 m je Gebäude über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die OKRFB ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf den Zugang zum jeweiligen Gebäude. Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche umfasst Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Geh- sowie Radwege.
- 2.4. Die im Planteil festgesetzte minimale und maximale Wandhöhe der Sondergebiete und der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum Parkhaus“ bezieht sich auf die Oberkante der Straße „Am Tiefen Feld“.
- 2.5. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1 bis MU 6 und eingeschränkten Gewerbegebiet, die an der Straße „Am Tiefen Feld“ liegen, muss mindestens 3,50 m betragen.
- 2.6. Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Geschossfläche für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie ebenerdigen Räumen im Hauptgebäude zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden, unter Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit, GRZ sowie überbaubaren Grundstücksflächen.

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im allgemeinen Wohngebiet je Gebiet wie folgt begrenzt.

Gebiete des allgemeinen Wohngebiets	Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude
WA 1, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 15	16
WA 3, WA 12	24
WA 16-17, WA 19, WA 21	20
WA 18, WA 20, WA 22, WA 23	28

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1. Im urbanen Gebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und den Flächen für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nur auf der Fläche der darüber liegenden Geschosse zulässig.
- 4.3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind außerhalb der Baugrenzen Flächen für Pausenhöfe sowie Spiel- und Sportanlagen zulässig.
- 4.4. Balkone sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen und erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- 4.5. Abweichend hiervon sind im WA 16 bis WA 23 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ an den äußeren Gebäudeseiten des Blockes Balkone ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Diese dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenze hinausragen und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.
- 4.6. Terrassen sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs.3 BauNVO sind zulässig. Abweichend hiervon sind in den Gebieten WA 16 bis WA 23 Terrassen zulässig, die maximal 2,00 m über die Baugrenze hinausragen. Ihre Größe beträgt maximal 9,00 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.
- 4.7. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 6, im eingeschränkten Gewerbegebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ ist zwischen den baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche und der Außenwand der Tunnelbauwerke der U-Bahn ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

## **5. Abstandsflächen**

- 5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.
- 5.2. Abweichend von § 2 Nr. 5.1 gilt im Gebiet WA 23 für die nördliche Fassadenseite des Baufeldes, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und dem Geh- und Radweg, die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H.

## **6. Nebenanlagen**

- 6.1. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2. Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind private Kinderspielplätze nicht in Vorgartenzonen zulässig. Eine Vorgartenzone entspricht dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Gebäude.
- 6.3. Abweichend der Kinderspielplatzsatzung (KSpS) der Stadt Nürnberg gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur 25% der gemäß § 4 Abs. 1 KSpS geforderten Flächen für private Kinderspielplätze herzustellen, jedoch

mindestens 45 m<sup>2</sup>. Die Kinderspielplätze sind so auszugestalten, dass sie mindesten für Kinder bis 3 Jahren geeignet sind.

- 6.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für das Abstellen von Fahrrädern und die Müll- und Wertstoffentsorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend sind Fahrradabstellplätze gem. § 2 Nr. 7.5 in der Vorgartenzone zulässig.
- 6.5. Abweichend sind in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung und das Abstellen von Fahrrädern in Vorgartenzonen zulässig. Weiterhin sind den genannten Gebieten je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m<sup>2</sup> und einer Seitenlänge von maximal 4,00 m zulässig.
- 6.6. Im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.
- 6.7. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind über § 2 Nr. 4.3 hinaus nur Geräteschuppen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung zulässig.

## **7. Stellplätze, Quartiersparkhäuser und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten**

### KfZ-Stellplätze

- 7.1. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für Gemeinbedarf, bis auf die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ und „Sportanlage“ sind Kfz-Stellplätze nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- 7.2. In den Gebieten MU 1 bis MU 6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze nur in eingeschossigen Tiefgaragen oder eingeschossigen, ins Gebäude integrierten Garagengeschossen zulässig.
- 7.3. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Nürnberg (StS) in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt, S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 22.07.2024 (Amtsblatt Nr. 16 vom 31.07.2024, S. 271), sind im Plangebiet 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen.
- 7.4. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal 10 Kfz-Stellplätze zulässig.

### Fahrrad-Stellplätze

- 7.5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die notwendigen Fahrradabstellplätze entsprechend der StellplatzS-StS innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Davon sind mindestens 80 % ebenerdig in überdachter Bauweise oder innerhalb der Gebäude herzustellen. Abweichend können maximal 5 % der notwendigen Fahrradabstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Vorgartenzone nur in unüberdachter Bauweise platziert werden. In den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 sind die notwendigen Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise zulässig.
- 7.6. Im urbanen Gebiet sind die notwendigen Fahrradabstellplätze entsprechend der StS innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon maximal 20 % in Tiefgaragen.

- 7.7. In den Flächen für Gemeinbedarf sind die notwendigen Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für Tretroller innerhalb der Gebäude oder ebenerdig innerhalb des überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

#### Motorisiere Zweiräder

- 7.8. Stellplätze für motorisierte Zweiräder für die Schulnutzung sind nur in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ innerhalb des Parkhauses zulässig.

### **8. Soziale Wohnraumförderung**

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind 40 % der Geschossfläche in Gebäuden für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies gilt nicht für die Gebiete WA 2 bis WA 5 sowie WA 7 bis WA 11 und WA 15.

Von der Pflicht zur Herstellung von förderfähigem Wohnraum kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit die notwendige Geschossfläche für den förderfähigen Wohnraum bereits an anderer Stelle im Plangebiet hergestellt oder gesichert worden ist.

### **9. Verkehrsflächen**

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind entsprechend der im Planteil dargestellten hinweislichen Lage drei Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radverkehr in der festgesetzten Breite und einer für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.

### **10. Versorgungsflächen**

Trafoanlagen sind nur auf den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standorten und in den Gebieten SO 1, SO 2 sowie der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind Trafoanlagen auch außerhalb von Gebäuden zulässig, jedoch nicht entlang der nördlichen Baugrenze.

### **11. Führung von Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

### **12. Abfallbeseitigung**

- 12.1. Wertstoffcontainer sind nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Sammelstraße A und C zulässig.
- 12.2. In den Gebieten WA 5, WA 6, WA 17, WA 20 und WA 23 sind Abfallsammelstellen zur Abholung von Abfallbehältern in maximal 15,00 m Entfernung zur nächstmöglichen Abholstelle vorzusehen. Die Größe der Abfallsammelstellen ist jeweils für das gesamte Gebiet zu dimensionieren.

### **13. Rückhaltung von Niederschlagswasser**

- 13.1. Zur Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist durch geeignete Regenrückhaltemaßnahmen eine Mindestrückhaltung sicherzustellen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird in Litern pro Quadratmeter Grundstücksfläche (l/m<sup>2</sup>) festgesetzt:

- im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet: 11,2 l/m<sup>2</sup>
- in den Gebieten im allgemeinen Wohngebiet sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf mit einer festgesetzten GRZ von 0,4: 5,6 l/m<sup>2</sup>, mit einer festgesetzten GRZ von 0,5: 7,0 l/m<sup>2</sup> und mit einer festgesetzten GRZ von 0,6: 8,4 l/m<sup>2</sup>
- auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und im Sondergebiet: 12,6 l/m<sup>2</sup>

- 13.2. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen bzw. direkt in die „Flächen zur Retention von Niederschlagswasser“ bzw. der „Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

- 13.3. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der „Flächen zur Retention von Niederschlagswasser“ bzw. der „Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

- 13.4. Auf den Flächen für Landwirtschaft ist für die Begrenzung der Einleitung von Regenwasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eine Mindestrückhaltung von 5 l/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einzuhalten.

### **14. Grünordnung**

#### Zu erhaltender Baum

- 14.1. Der in der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

- 14.2. Zum Erhalt des festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Jegliche Veränderungen des Geländeneiveaus sind nicht zulässig.

#### Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

14.3. Innerhalb des Straßenraums ist mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

- Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße A: 21 St.
- Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße B: 8 St.
- Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße C: 18 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A1: 6 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A2: 8 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A3: 9 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A4: 8 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße B1: 11 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Stadt balkon 1, 2, 3“: 5 St., 5 St., 2 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz 1, 2“: 17 St., 10 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“: 6 St.

14.4. Für die Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zulässig. Zusätzlich sind für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Hochstämme als Solitär bäume zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind am gleichen Ort vorzunehmen.

#### Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

14.5. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz 1“ sowie „Stadt balkone“ sind mit einem Begrünungsanteil von mindestens 40 % herzustellen.

#### Zu pflanzende Bäume in öffentlichen Grünflächen

14.6. In den öffentlichen Grünflächen ist die folgende Mindestanzahl an Bäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage: 403 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug 2: 11 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug 3: 28 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug 4: 37 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug 5: 27 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 1: 12 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 2: 4 St.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich 5: 20 St.

14.7. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt oder als ein- oder mehrstämmige Solitäre, Stammbüsche Solitär mindestens 4 x verpflanzt zulässig. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen

standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

#### Begrünung von öffentlichen Grünflächen

- 14.8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünzug 1“ ist eine naturnahe Blühwiese anzulegen. Der Blühstreifen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### Zu pflanzende Bäume auf den Baugrundstücken

- 14.9. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Grundlage für die Ermittlung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- 14.10. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume sind als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen und standortnah vorzunehmen.
- 14.11. Baumstandorte sind mit mindestens 25,00 m<sup>2</sup> großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 30,00 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen.
- 14.12. 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 6,00 m<sup>2</sup> betragen. Die restlichen 19,00 m<sup>2</sup> sind unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 30,00 m<sup>3</sup> des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,20 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

#### Private Freiflächen

- 14.13. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen gemäß § 2 Nr. 14.9bis Nr. 14.11 und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.
- 14.14. Vorgärten sind zu begrünen. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 1,00 m angelegt werden.

#### Begrünung von Tiefgaragen

- 14.15. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 40,00 m<sup>2</sup> eine mindestens 1,20 m starke durchwurzelbare Vegetationsschicht zur Verfügung stehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 48,00 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

### Fassadenbegrünung

- 14.16. Die mit der Signatur – Fassadenbegrünung – festgesetzten Fassadenabschnitte sind bis zu einer Höhe von 3,00 m, abzüglich Fenster- oder Türöffnungen, mit Klettergehölzen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.
- 14.17. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind die süd- und westexponierten Fassadenflächen, die zu den Pausenhofflächen ausgerichtet sind, bis zu einer Höhe von 3,00 m, abzüglich Fenster- oder Türöffnungen, mit Klettergehölzen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.
- 14.18. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,00 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sowie nicht transparente Lärmschutzwände ab einer Höhe von 2,00 m sind mit Klettergehölzen flächig zu begrünen.
- 14.19. Die Quartiersparkhäuser in den Sondergebieten und das Parkhaus auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ sind mit Klettergehölzen flächig zu begrünen.
- 14.20. Nebenanlagen sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen.
- 14.21. Für alle Fassadenbegrünungen sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,50 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,50 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,50 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,00 m<sup>3</sup> betragen. Mindestens alle 1,50 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Dachbegrünung

- 14.22. Dächer von Gebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer fachgerecht zu erhalten.  
  
Flächen für Terrassen und Wege, erforderliche Dachdurchdringungen, technische Aufbauten und sonstige unbegrünte Flächen dürfen in Summe maximal 30 % der Dachfläche betragen.  
  
Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).
- 14.23. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtfläche von 10,00 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

## **15. Maßnahmen zur Verringerung von Schäden aus Hochwasser/ Starkregen**

- 15.1. Im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen mindestens 20 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.
- 15.2. Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudezugänge, -schächte und -fenster sind im gesamten Plangebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßengrenzungsline anzuordnen.

## **16. Landwirtschaft**

- 16.1. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche ist ein Mindestrückhalt von Niederschlagswasser vorzuhalten (vgl. § 2 Nr. 13.4)
- 16.2. Die Flächen für Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Diese Gebäude und Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

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

### Wasserdurchlässige Beläge

- 17.1. Soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen, sind
  - Feuerwehrezufahrten, soweit sie sich nicht mit Fuß- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden,
  - private, befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen.

mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 17.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum und mindestens 100 Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie die Ursprungspflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

### Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- 17.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher sind zulässig und gemäß der vorstehenden Festsetzung zu bepflanzen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung sind in diesen Flächen nicht zulässig. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie die Ursprungspflanzungen innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

### Freihaltung der Blockinnenbereiche

- 17.4. In den Gebieten WA 16 bis WA 23 sind in den Blockinnenbereichen (hinweislich dargestellt als private begrünte Freiflächen) keine Feuerwehrezufahrten zulässig.

## **18. Artenschutz**

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Arten - entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, 10.06.2025) und dem Maßnahmenkonzept (11.06.2025) - zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

### 18.1. FCS 1: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen

Für 16 Feldlerchen-Brutpaare sind auf den Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf Ackerbrachen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

### 18.2. FCS 3: Optimierung/Herstellung einer Fläche für Zauneidechsen

Für Zauneidechsen sind auf den Flurstücken Nr. 553 Gmkg. Katzwang und 212 Gmkg. Kornburg im Umfang von mind. 2.500 m<sup>2</sup> Fläche extensiv genutztes Grünland anzulegen bzw. aufzuwerten und auf bis zu 20 % dieser Fläche Sträucher anzupflanzen. Zusätzlich sind verteilt auf diesen Flächen zwei Reptilienmeiler in Bodenvertiefungen (Grundfläche mindestens 3,0 m x 3,0 m, Tiefe: 0,60 m bis 1,00 m) mit mindestens 7 t kalkarmen Steinmaterial und mit Einbau von Wurzelstöcken als hohlraumreiche Sonn- und Versteckplätze anzulegen. Um die Meiler ist Sand als Eiablageplatz in einer Mächtigkeit von 0,20 m und auf 50 m<sup>2</sup> Fläche anzudecken. Weitere vier Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnplätze zu verteilen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung

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

### 18.3. Begrenzung der Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und in Freiflächen ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist unzulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte sowie ohne Anteile von UV- und Infrarotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Falleinwirkung zulässig.

### 18.4. Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden z.B. durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder die Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) oder die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

## **19. Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm**

### Verkehrslärm

#### Ausbildung der Außenbauteile

- 19.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber

dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 19.2. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ LSW (Lärmschutzbebauung/-wand) ist ein insgesamt geschlossener Schallschirm für die dahinterliegende Bebauung herzustellen. In dem Gebiet WA 1, dem urbanen Gebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet, den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine geschlossene Lärmschutzbebauung in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse zu errichten. Die Quartiersparkhäuser in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie das Parkhaus zum Bildungszentrum auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ sind dabei geschlossen zu errichten. In den genannten Gebieten ist alternativ ersatzweise eine Lärmschutzwand auf maximal 50 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge und in mindestens 12 m Höhe zur Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Tiefen Feld“ zulässig. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist zwischen den Gebieten WA 1 und MU 1 eine Lärmschutzwand mit Lärmschutzschleuse mit mindestens 12 m Höhe zu errichten.

Die Lärmschutzwände haben den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu entsprechen. Die genannten Lärmschutzwände sind mit folgenden akustischen Eigenschaften auszuführen: Absorptionsgruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 ( $DL_R > 24$  dB).

#### Bedingte Festsetzung für das gesamte Plangebiet

- 19.3. Die Aufnahme der Nutzungen in den Gebieten WA 2 bis WA 8, WA 10, WA 13 und der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 1“ ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung in den Gebieten WA 1, MU 1, MU 2, und SO 1 im Rohbau mit Fenstern und dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist
- 19.4. Die Aufnahme der Nutzungen in den Gebieten WA 18 und WA 21 ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung in den Gebieten MU 4, SO 2 und MU 5 im Rohbau mit Fenstern und dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist.
- 19.5. Die Aufnahme der Nutzungen in den Gebieten Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 2“ ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung in dem Gebiet MU 3 im Rohbau mit Fenstern als geschlossener Schallschirm realisiert ist.

#### Grundrissgestaltung

- 19.6. Im urbanen Gebiet sind Wohnungen entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht im Bereich der Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befindet.
- 19.7. Im Gebiet WA 1 sind Wohnungen gegenüber der Südwesttangente so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht im Bereich der Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befindet.
- 19.8. Im Gebiet WA 13 sind die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht nur zur Sammelstraße A orientieren.
- 19.9. Im Gebiet WA 3 sind Wohnungen gegengegenüber der Platzfläche so zu organisieren, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht nach Westen orientiert ist. Dies gilt nicht, wenn
- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume

Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder

- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

19.10. Im Gebiet WA 18 sind Wohnungen gegenüber der Platzfläche so zu organisieren, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht nach Norden bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz 2“ orientiert ist. Dies gilt nicht, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

#### Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

19.11. Im urbanen Gebiet dürfen an den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a > 73$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel Verkehrslärm von tags  $> 70$  dB(A) bzw. von nachts  $> 60$  dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) Fenster nicht zu öffnen sein. Dies gilt nicht, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

19.12. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 62$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel Verkehrslärm von nachts  $> 49$  dB(A) bzw. von tags  $> 59$  dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 62 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

19.13. Im urbanen Gebiet ist die Anordnung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 67$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel Verkehrslärm von nachts  $> 54$  dB(A) bzw. von tags  $> 64$  dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 67 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

19.14. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Kita“ ist die Anordnung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 60$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel Verkehrslärm von tags  $> 57$  dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 60 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden

Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

- 19.15. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 60$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel Verkehrslärm von nachts  $> 47$  dB(A) und von tags  $> 57$  dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 60 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

#### Außenwohnbereiche

- 19.16. Außenwohnbereiche sind so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass dort ein Beurteilungspegel Verkehrslärm von 64 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

#### Lärmschutzwand an der Rothenburger Straße (Skateanlage)

- 19.17. Südlich der Rothenburger Straße ist die im Planblatt Planteil als LSW 2,5 festgesetzte Lärmschutzmaßnahme zu 50 % als transparente Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m Höhe über Gradierte der Rothenburger Straße und einer Länge von 60,00 m ab dem Knotenpunkt zur Sammelstraße C herzustellen. Das bewertete Schalldämmmaß der Wand muss mindestens 25 dB(A) betragen. Die nicht transparenten Teile der Wand sind nach Süden hin hochabsorbierend herzustellen.
- 19.18. Die Nutzungsaufnahme der Skateanlage ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand nach § 2 Nr. 19.17 zulässig.

#### Tiefgaragen und Parkhäuser

- 19.19. Tiefgaragenein- und -ausfahrten für die Gebiete MU 1 bis MU 6 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Parkhausein- und -ausfahrten in den Sondergebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ sind hochschallabsorbierend auszuführen. Deren Regenrinnen sowie Tore sind, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, lärmarm herzustellen. Die Notausgänge der Tiefgaragen sind ebenfalls in die Gebäude zu integrieren.

#### **Gewerbelärm**

- 19.20. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist beim Seniorenwohn- und Pflegeheim bei ambulanter oder stationärer Pflege in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45 dB(A) tagsüber / 35 dB(A) nachts durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.

Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade liegen.

Abweichend hiervon ist beim Seniorenwohn- und Pflegeheim im Fall einer Aufnahme einer Wohnnutzung die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tagsüber / 35 dB(A) nachts zulässig.

## **Sportlärm**

- 19.21. Im GE(e) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an folgenden Fassaden nicht zulässig: Ostfassade zum naturnahen Bereich Nr. 5.

Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## **20. Schutz vor Immissionen – Erschütterungen**

- 20.1. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile innerhalb der Flächen, in denen der Verlauf der U-Bahntrasse („Tunnel“) und der Erschütterungsbereich der U-Bahntrasse im Planteil dargestellt sind, durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungswirkungen des unterirdischen Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte für ein Mischgebiet der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, eingehalten werden.
- 20.2. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile innerhalb der Flächen, in denen der Verlauf der U-Bahntrasse („Tunnel“) und der Erschütterungsbereich der U-Bahntrasse dargestellt sind, durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998, zuletzt geändert am 01.06.2017, vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden.
- 20.3. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen / Gebäude über den Tunnelbauwerken der U-Bahn lastenfrei zugründen. Die maximale Last auf den Tunnelbauwerken der U-Bahn ist auf 120 kN/m<sup>2</sup> begrenzt.

## **21. Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 21.1. Das Gelände der Baugrundstücke ist an das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.
- 21.2. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist das Gelände von Baugrundstücken im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

## **22. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**

- 22.1. Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer bis max. 10° Dachneigung, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.
- 22.2. Für Nebenanlagen sind nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 22.3. Technische Einrichtungen auf Dächern müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.
- 22.4. Technische Einrichtungen auf Dächern dürfen die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.
- 22.5. Im Plangebiet sind je Baugrundstück auf mindesten 40 % der jeweiligen Gesamtdachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Nicht zur Gesamtdachfläche zählen die Dachflächen von

Nebenanlagen und untergeordnete Dachflächen.

#### Fassadengliederung

- 22.6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude oder Gebäudeteile, die jeweils über einen eigenen Zugang sowie eine eigenständige innere Erschließung verfügen, innerhalb eines Blocks oder einer Zeile in der Fassadengestaltung so zu gliedern und voneinander abzusetzen, dass die einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile als eigenständige bauliche Einheiten ablesbar sind.

#### Lärmschutzwände

- 22.7. Die gemäß § 2 Nr. 19.2 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialien herzustellen.
- 22.8. Tiefgaragenein- und -Ausfahrten, deren Rampen und Notausgänge der Tiefgaragen für die Gebiete MU 1 bis MU 6 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Parkhausein- und -Ausfahrten in den Sondergebieten und der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum, Parkhaus“ sind in die Gebäude zu integrieren

### **23. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen**

- 23.1. Einfriedungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 23.2. Abweichend sind in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 Einfriedungen nur in Form von Hecken hinterpflanzten, sightdurchlässigen Zäunen mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Einfriedungen der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen bzw. der erschließenden Geh- und Radwege - sind unzulässig.
- 23.3. Abweichend sind in den Flächen für Gemeinbedarf sowie in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Ballfangzäune und Einfriedungen von Kindertagesstätten sind ohne Bodenfreiheit zulässig.
- 23.4. Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen entsprechend § 2 Nr. 21.2 abgeöschert werden, Stützmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen zu diesen Seiten sind nur bei den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 auf dem Kamm der Böschung, entsprechend § 2 Nr. 23.2, zulässig.

### **§ 3**

#### **Befristete und bedingte Zulässigkeit**

1. Bis zur Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgt die Erschließung der Gebiete WA 1 bis WA 23, der Gebiete MU 1 bis MU 4, SO 1 und SO 2 sowie der Flächen für Gemeinbedarf „Kita 1“, „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und „Kita 2“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße. Die bedingte Erschließungsstraße führt von der Sammelstraße C über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (südlich des SO 2 und nördlich des WA 21) zur Sammelstraße B. Von der Sammelstraße B führt sie über öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz 2“ zur Sammelstraße A. Es ist eine maximale Fahrbahnbreite von 5,50 m zulässig.

Nachdem die Erschließung über die Straße „Am Tiefen Feld“ hergestellt ist, erfolgt die Erschließung oben genannter Gebiete gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil.

2. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für Gemeinbedarf ist die Nutzungsaufnahme erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen an der Südwesttangente gemäß Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ vollständig errichtet sind.

## **§ 4 Nachrichtliche Übernahme**

1. Die Planfeststellung der U-Bahnanlage der U-Bahnlinie U 3 mit den Haltestellen Kleinreuth b-Schweinau und Gebersdorf (Planfeststellungsbeschluss vom 30.11.2016, Regierung von Mittelfranken) wird nachrichtlich übernommen.
2. Die Planfeststellung des Ausbau Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) mit den zwei weiteren Gleisen der Bahnstrecke 5955 (Planfeststellungsbeschluss vom 16.04.2024, Regierung von Mittelfranken) wird nachrichtlich übernommen.

## **§ 5 Hinweise**

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden (Begründung: gemäß geotechnischem Gutachten/ Baugrundgutachten). Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen. Bei Nähe zu Retentionsflächen ist ein ausreichendes Abdichtungskonzept vorzusehen.

Die DIN 4109 und DIN 4150 können über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

## **§ 6**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister