

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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)), 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, Nr. 3 und Nr. 4 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 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 1 und 3 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 5)

- 1.4. Es wird ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 5 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 1 bis MU 5 sind Wohnnutzungen mit folgenden Ausnahmen allgemein zulässig:
- Im Gebiet MU 1 sind Wohnnutzungen innerhalb der im Planteil nachrichtlich übernommenen Fläche der U-Bahntrasse (Tunnel) nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
 - Im Gebiet MU 1 und MU 2 sind Wohnnutzungen innerhalb des Erschütterungsbereichs der U-Bahntrasse nur unter Einhaltung der § 2 Nr. 21 aufgeführten Anforderungen ausnahmsweise zulässig.
 - In den Gebieten MU 1, MU 3 und MU 4 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
 - In den Gebieten MU 2 und MU 5 sind entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur 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:
- nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- 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:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Sondergebiet (SO)

1.9. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind nur Quartiersgaragen zulässig. Zusätzlich sind jeweils im Erdgeschoss des Parkhauses - in Bezug auf die Erschließungsstraße (Sammelstraße A, B und C) - folgende zusätzliche, untergeordnete Nutzungen allgemein zulässig:

- Fahrradservice und –verleihe,
- Elektroladestationen,
- Mobilitätszentralen,
- Carsharing-Service,
- weitere Serviceleistungen zur Mobilität,
- Packstationen,
- 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, 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 „Sportanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke, deren Nebenanlagen und Freiflächen für Schul- und Vereinssport.
- 1.14. 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. 1.13 untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie in Verbindung mit der mindest- und maximalen Wandhöhe.

- 2.2. Es ist eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.
- 2.3. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF) darf, mit Ausnahme des MU 1 und des MU 2, maximal 0,3 m je Gebäude oder Gebäudeteil über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die OKF ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf den Zugang zum jeweiligen Gebäude. Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche umfasst Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche sowie Geh- und Radwege.
- 2.4. Die im Planteil festgesetzte Wandhöhe der Sondergebiete SO 1 und SO 2 bezieht sich auf die Oberkante der Straße „Am Tiefen Feld“. Für das SO 3 bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf die Oberkante der Sammelstraße C.
- 2.5. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1 bis MU 5 und dem GE(e), die an der Straße „Am Tiefen Feld“ liegen, muss mindestens 3,5 m betragen.
- 2.6. Es kann die festgesetzte Geschossflächenzahl für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie ebenerdigen Räumen im Hauptgebäude zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, um die Fläche dieser 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. Bauweise

In den Gebieten WA 1, WA 16 bis WA 23, MU 1, MU 2, MU 5, GE(e) sowie SO 1 und SO 2 gilt die abweichende Bauweise a. Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1. Im urbanen Gebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Sondergebieten und den Flächen für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nur auf der Fläche der darüber liegenden Geschosse zulässig.
- 5.3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind Sportanlagen nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ zulässig.

- 5.4. Balkone sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen und erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- 5.5. Abweichend von § 2 Nr. 5.4 sind im WA 16 bis WA 23 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ an den äußeren Gebäudeseiten des Blocks Balkone ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Diese dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenze hinausragen und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.
- 5.6. In den Gebieten WA 16 bis WA 23 dürfen Terrassen die Baugrenzen um maximal 2,0 m überragen. Dabei dürfen sie eine Fläche von 9,0 m² pro Wohneinheit nicht überschreiten.
- 5.7. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 5, im GE(e) und SO 3 ist zwischen den baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche und der Außenwand der Tunnelbauwerke der U-Bahntrasse ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

6. Abstandsflächen

- 6.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandsflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).
- 6.2. Abweichend von § 2 Nr. 6.1 gilt für die Sondergebiete die Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens 3,0 m.
- 6.3. Abweichend von § 2 Nr. 6.1 gilt im Gebiet WA 23 für die nördliche Fassadenseite des Baufeldes, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Geh- und Radweg“, die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens 3,0 m.

7. Nebenanlagen

- 7.1. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2. Es 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 der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude.
- 7.3. Abweichend von 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 60 m². Die Kinderspielplätze sind so auszugestalten, dass sie mindestens für Kinder bis 3 Jahren geeignet sind.
- 7.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für das Abstellen von Fahrrädern sowie die Müll- und Wertstoffentsorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind notwendige Fahrradabstellplätze unter gem. § 2 Nr. 8.8 genannten Voraussetzungen in der Vorgartenzone zulässig.
- 7.5. Abweichend von § 2 Nr. 7.4 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 ist in den genannten Gebieten je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer Seitenlänge von maximal 4,0 m zulässig.

- 7.6. Im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

8. Stellplätze, Quartiersgaragen und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

Kfz-Stellplätze

- 8.1. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Nürnberg (StS) sind – ausgenommen der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ – maximal 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der StellplatzS in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt, S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 28.07.2025 (Amtsblatt, S. 261) zu erfolgen.
- 8.2. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ist die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Nutzungen nach Nr. 5 Sportstätten der Richtzahlenliste um 50 % reduziert nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für schulische Nutzungen ist nach Nr. 9 der Richtzahlenliste zu 100 % nachzuweisen.
- 8.3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ ist ein Stellplatznachweis nach Nr. 1.5 der Richtzahlenliste zu 100 % nachzuweisen.
- 8.4. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für Gemeinbedarf sind Kfz-Stellplätze nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- 8.5. Abweichend von § 2 Nr. 8.4 sind auf den Flächen für Gemeinbedarf die jeweiligen notwendigen behindertengerechten Kfz-Stellplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze zulässig.
- 8.6. Abweichend von § 2 Nr. 8.4 sind auf der Fläche für Gemeinbedarf Sportanlage“ die notwendigen Stellplätze nach § 2 Nr. 8.1 zulässig.
- 8.7. Im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die notwendigen Kfz-Stellplätze nur in eingeschossigen Tiefgaragen oder eingeschossigen, ins Gebäude integrierten Garagengeschossen zulässig.

Fahrrad-Stellplätze

- 8.8. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Davon sind mindestens 80 % ebenerdig in überdachter Bauweise oder innerhalb der Gebäude herzustellen. Weitere 5 % der notwendigen Fahrradabstellplätze können 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.
- 8.9. Im urbanen Gebiet sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude unterzubringen, davon maximal 20 % in Tiefgaragen oder Garagengeschossen.

9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten WA 1, WA 6, WA 13, WA 14, WA 16 bis WA 23 und in den MU 2 bis MU 5 sind 40 % der jeweiligen Geschossfläche in Gebäuden für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

10. Verkehrsflächen

- 10.1. In den öffentlichen Grünflächen sind drei Hauptwege in der festgesetzten Breite zulässig. Die Wege für den kombinierten Geh- und Radverkehr sind in einer für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.
- 10.2. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug 5“ ist eine Zufahrt/Zuwegung von der Uffenheimer Straße zu der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ in einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

11. Versorgungsflächen

Trafoanlagen sind auf den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standorten sowie innerhalb von Gebäuden zulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dürfen Trafoanlagen auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden.

12. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

13. Abfallbeseitigung

- 13.1. Wertstoffcontainer sind nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Sammelstraße A und C zulässig.
- 13.2. In den Gebieten WA 5, WA 6, WA 17, WA 20 und WA 23 sind Abfallsammelstellen zur Abholung von Abfallbehältern in maximal 15,0 m Entfernung zur nächstmöglichen Abholstelle vorzusehen. Die Größe der Abfallsammelstellen ist jeweils für das gesamte Baugebiet zu dimensionieren.

14. Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 14.1. 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/m²) in Bezug auf die tatsächliche GRZ festgesetzt. Je 0,1 höhere GRZ ergibt sich ein höheres Rückhaltevolumen von 1,4 l/m²:

- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,4: 5,6 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,5: 7,0 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,6: 8,4 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,8: 11,2 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,9: 12,6 l/m²

- 14.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Rückhaltung 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.

- 14.3. Ausnahmsweise sind geringfügige Veränderungen der „Flächen zur Retention von Niederschlagswasser“ bzw. der „Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser“ zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.
- 14.4. Auf den Flächen für Landwirtschaft ist für die Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eine Mindestrückhaltung von 5 l/m² Grundstücksfläche einzuhalten.

15. Maßnahmen zur Verringerung von Schäden aus Hochwasser/Starkregen

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

16. Grünordnung

Zu erhaltender Baum

- 16.1. Der in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ 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 1,0 m über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ vorzunehmen.
- 16.2. Zum Erhalt des festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Jegliche Veränderungen des Geländenniveaus sind nicht zulässig.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen (VF) mit besonderer Zweckbestimmung

- 16.3. Innerhalb des Straßenraums ist mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:
 - Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße A: 20 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: 8 St.

- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A4: 7 St.
 - VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße B1: 11 St.
 - VF bes. Zweckbestimmung „Stadtbalkon 1, 2, 3“: 5 St., 5 St., 3 St.
 - VF bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz 1, 2“: 14 St., 10 St.
 - VF bes. Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“: 6 St.
- 16.4. Insgesamt darf maximal eine Anzahl von 5 Bäumen der Verkehrsflächen in einer anderen Verkehrsfläche im Plangebiet nachgewiesen werden.
- 16.5. 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 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zulässig. Zusätzlich sind für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Hochstämme als Solitäräume zulässig. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind am gleichen Ort vorzunehmen.

Flächige Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen

- 16.6. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich - Quartiersplatz 1“ sowie „Fußgängerbereich - Stadtbalkon“ sind mit einem Begrünungsanteil von mindestens 40 % herzustellen.

Zu pflanzende Bäume in öffentlichen Grünflächen

- 16.7. In den öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 200 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind die im Planteil festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ und „Skateanlage“.
- 16.8. Abweichend von § 2 Nr. 16.7 sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und den festgesetzten Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser je angefangene 400 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- 16.9. Abweichend von § 2 Nr. 16.7 können maximal 25 % der erforderlichen Bäume aus der jeweiligen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und den Flächen zur Retention bzw. Versickerung von Niederschlagswasser in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nachgewiesen werden.
- 16.10. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 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 Baum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen

- 16.11. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug 5“ und „Freizeit und Erholung“ sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je 200 m² Fläche mindestens ein Baum und mindestens 100 Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 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 bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

Bedingte Festsetzung Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

- 16.12. Bei einer Ausführung der Radwegebrücke in Dammlage sind die Böschungsf Flächen beiderseits der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ südlich des Regenrückhaltebeckens Südwesttangente (RRB SW-Tangente) je 200 m² Böschungsf Fläche mit mindestens 100 Sträucher zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

Zu pflanzende Bäume auf den Baugrundstücken

- 16.13. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² 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.
- 16.14. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 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.
- 16.15. Baumstandorte sind mit mindestens 25,0 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 30,0 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.
- 16.16. 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 6,0 m² betragen. Die restlichen 19,0 m² sind unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 30,0 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

Private Freiflächen

- 16.17. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.
- 16.18. Vorgartenzonen sind zu begrünen. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 1,0 m angelegt werden.

Begrünung von Tiefgaragen

- 16.19. 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 0,8 m betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 40,0 m² eine mindestens 1,2 m starke

durchwurzelbare Vegetationsschicht zur Verfügung stehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 48,0 m³ nicht unterschreiten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Fassadenbegrünung

- 16.20. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,0 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sowie nicht transparente Lärmschutzwände ab einer Höhe von 2,0 m sind mit Klettergehölzen flächig zu begrünen.
- 16.21. Die im Planteil mit der Signatur „Fassadenbegrünung“ festgesetzten Fassadenabschnitte sind bis zu einer Höhe von 3,0 m, abzüglich Fenster- oder Türöffnungen, mit Klettergehölzen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.
- 16.22. Abweichend von § 2 Nr. 16.21 sind in den Sondergebieten die festgesetzten Fassadenabschnitte flächig mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 16.23. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind die süd- und westexponierten Fassadenflächen, die zu den Pausenhofflächen ausgerichtet sind, bis zu einer Höhe von 3,0 m, abzüglich Fenster- oder Türöffnungen, mit Klettergehölzen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.
- 16.24. Nebenanlagen sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen.
- 16.25. Für alle Fassadenbegrünungen sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Mindestens alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung

- 16.26. 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 mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren 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).

- 16.27. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtfläche von 10,0 m² 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.

17. Flächen sowie 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

- Feuerwehruzufahrten, 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. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ gekennzeichneten Flächen mit den Nummern 1 (NN 1) und 2 (NN 2) sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft naturnahe Gehölzstrukturen, Feldgehölze mit Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten als Ausgleichsmaßnahmen herzustellen:
- Ausgleichsfläche „Naturnaher Bereich 1“ (NN 1), Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Flächengröße 4.051 m²,
 - Ausgleichsfläche „Naturnaher Bereich 2“ (NN 2), Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Flächengröße 7.976 m².
- 17.3. Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen NN 1 und NN 2 sind je 200 m² Fläche mindestens ein Baum und mindestens 100 Sträucher zu pflanzen und durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 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 bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 17.4. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ gekennzeichneten Flächen mit den Nummern 3 und 4 (NN 3 und NN 4) sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Erhalt sowie das Anpflanzen naturnaher Gehölzstrukturen, Feldhecken, mit Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten umzusetzen.
- 17.5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ mit der Nummer 3 (NN 3) zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher sind zulässig und gemäß § 2 Nr. 17.3 zu bepflanzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.
- 17.6. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ mit der Nummer 4 (NN 4) sind zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Pflanzungen gemäß § 2 Nr. 17.3 durchzuführen und durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

18. Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status als fachliche Ausnahmenvoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Arten 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 m² 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: 0,6 m bis 1,0 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 0,2 m auf 50 m² Fläche anzudecken. Weitere vier Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnenplätze zu verteilen. Die Flächen für Zauneidechsen sind durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung

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

18.3. Begrenzung der Beleuchtung

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

18.4. Verhinderung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad, >30 % Reflexionsgrad.

Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

19. Landwirtschaft

19.1. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche ist ein Mindestrückhalt von Niederschlagswasser vorzuhalten (vgl. § 2 Nr. 14.4).

19.2. 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 m² und eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

20. Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm

Verkehrslärm

Ausbildung der Außenbauteile

- 20.1. 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

- 20.2. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Gebäudefassaden mit Vorkehrung zum Lärmschutz“ sowie „Lärmschutzschleuse“ und „Lärmschutzwand“ (LSW) ist eine geschlossene Lärmschutzbebauung, bestehend aus Gebäuden und Lärmschutzwänden, in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse bzw. des festgesetzten Mindestmaßes der Wandhöhe zu errichten.
- 20.3. Die Quartiersgaragen in den Sondergebieten sind mit geschlossenen Fassaden zu errichten.
- 20.4. Lärmschutzwände entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ sind je Grundstück über maximal 50 % der mit dieser öffentlichen Verkehrsfläche gemeinsamen Grenze zulässig. Sie müssen mit mindestens einer Höhe von 12,0 m zur Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Tiefen Feld“ hergestellt werden. 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

- 20.5. 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.
- 20.6. 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.
- 20.7. 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 das westliche Baufenster des MU 5 im Rohbau mit Fenstern und dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist.
- 20.8. Die Aufnahme der Nutzungen in der 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

- 20.9. 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 „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz“ befindet.
- 20.10. Im Gebiet WA 1 sind Wohnungen gegenüber der Südwesttangente so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht im Bereich der Festsetzung „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz“ befindet.
- 20.11. Im Gebiet WA 13 sind die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht zur Sammelstraße A orientieren.

- 20.12. Im Gebiet WA 3 sind Wohnungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Stadtbalkon 1“ 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) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.
- 20.13. Im Gebiet WA 18 sind Wohnungen so zu organisieren, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – 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) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

- 20.14. Im urbanen Gebiet dürfen an den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a > 73$ dB(A) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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.
- 20.15. 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) 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.
- 20.16. 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) 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.
- 20.17. 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) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf maximal 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 vorgeannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

- 20.18. 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 $L_a > 60 \text{ dB(A)}$ beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf maximal 60 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Außenwohnbereiche

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

Lärmschutzwand an der Rothenburger Straße (Skateanlage)

- 20.20. Südlich der Rothenburger Straße ist die im Planteil als LSW 2,5 festgesetzte Lärmschutzmaßnahme zu 50 % als transparente Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gradierte der Rothenburger Straße und einer Länge von 60 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.
- 20.21. Die Nutzungsaufnahme der Skateanlage ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand nach § 2 Nr. 20.20 zulässig.

Pausenhoffläche in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

- 20.22. Die Pausenhofflächen sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass dort ein Beurteilungspegel Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Tiefgaragen und Quartiersgaragen

- 20.23. Tiefgaragenein- und -ausfahrten für die Gebiete MU 1 bis MU 5 und für das GE(e) sowie die Ein- und -ausfahrten der Quartiersgaragen in den Sondergebieten sind hochschallabsorbierend auszuführen. Deren Regenrinnen sowie Tore sind, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, lärmarm herzustellen.

Gewerbelärm

- 20.24. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ bei ambulanter oder stationärer Pflege in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag / 35 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.
- 20.25. Abweichend von § 2 Nr. 20.24 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.

Sportlärm

- 20.26. Im GE(e) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Ostfassade zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nicht zulässig. 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.

21. Schutz vor Immissionen – Erschütterungen

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 nachrichtlich übernommen wurde, 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 und
- 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.

22. Aufschüttungen und Abgrabungen und statische Auflagen

- 22.1. Das Gelände der Baugrundstücke ist an das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.
- 22.2. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist das Gelände von Baugrundstücken im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.
- 22.3. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 5 und im GE(e) sind bauliche Anlagen / Gebäude über den Tunnelbauwerken der U-Bahntrasse lastenfrei zugründen. Die maximale Last auf den Tunnelbauwerken der U-Bahntrasse ist auf 120 kN/m² begrenzt.

23. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

- 23.1. Es sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 10° Dachneigung, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.
- 23.2. Für Nebenanlagen sind nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 23.3. Technische Einrichtungen auf Dächern müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.
- 23.4. Technische Einrichtungen auf Dächern mit Ausnahme Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren 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.
- 23.5. Es sind je Baugrundstück auf mindesten 40 % der jeweiligen Gesamtdachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Nicht zur Gesamtdachfläche zählen die Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordnete Dachflächen.
- 23.6. Tiefgaragenein- und ausfahrten, deren Rampen und Notausgänge der Tiefgaragen für die Gebiete MU 1 bis MU 5 und für das GE(e) sowie die Ein- und –ausfahrten der Quartiersgaragen in den Sondergebieten sind in die Gebäude zu integrieren.

Fassadengliederung

- 23.7. 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 sichtbar sind.

Lärmschutzwände

- 23.8. Die gemäß § 2 Nr. 20.2 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialien herzustellen.

24. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen

- 24.1. Aus Bauprodukten hergestellte Einfriedungen sind unzulässig.
- 24.2. Abweichend von § 2 Nr. 24.1 sind in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 sightdurchlässige Zäune in Kombination mit Hecken zulässig, sofern der sightdurchlässige Zaun auf der Innenseite der Hecke errichtet wird, die maximale Höhe des Zauns 1,2 m nicht überschreitet und ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm errichtet wird.
- 24.3. Abweichend von § 2 Nr. 24.1 sind auf den Flächen für Gemeinbedarf sowie in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ sightdurchlässige Zäune zulässig. Die Einfriedungen sind, bis auf die von Kindertagesstätten, Spielplätzen und Ballfangzäunen, nur ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.
- 24.4. Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen entsprechend § 2 Nr. 22.2 abgeöschert werden, Stützmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind auf dem Kamm der Böschung entsprechend der Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 24 zulässig.

§ 3

Rechtssichere Zuordnung

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich 1“ (NN 1) und „Naturnaher Bereich 2“ (NN 2) Maßnahmen nach § 2 Nr. 17.2 der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (Kostenerstattungsbeitragssatzung – KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrags (Erschließungsbeitragssatzung – EBS).

Die vorgenannten Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB mit einem Anteil von 64,65 % den Baugebieten, mit einem Anteil von 34,59 % den Straßenverkehrsflächen und mit einem Anteil von 0,76 % den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen zugeordnet.

§ 4

Befristete und bedingte Zulässigkeit

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“,

„Kita 2“ und „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ 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 die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – 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.

§ 5

Nachrichtliche Übernahme

1. Die Planfeststellung der U-Bahnanlage der U-Bahntrasse U 3 mit den Haltestellen Kleinreuth bei Schweinau und Gebersdorf (Planfeststellungsbeschluss vom 30.11.2016, Regierung von Mittelfranken) wird nachrichtlich übernommen.
2. Die Planfeststellung des Ausbaus Güterzugstrecke (PFA13) Bahnstrecke 5950 mit den zwei weiteren Gleisen der Bahnstrecke 5955 (Planfeststellungsbeschluss vom 16.02.2024, Eisenbahn-Bundesamt) wird nachrichtlich übernommen.

§ 6

Hinweise

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden (Begründung: gemäß geotechnischem Gutachten/ Baugrundgutachten). Bei Nähe zu Retentionsflächen ist ein ausreichendes Abdichtungskonzept vorzusehen.

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesseling Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109 und DIN 4150 können beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, „Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal“ Zimmer 105, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

§ 7

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister