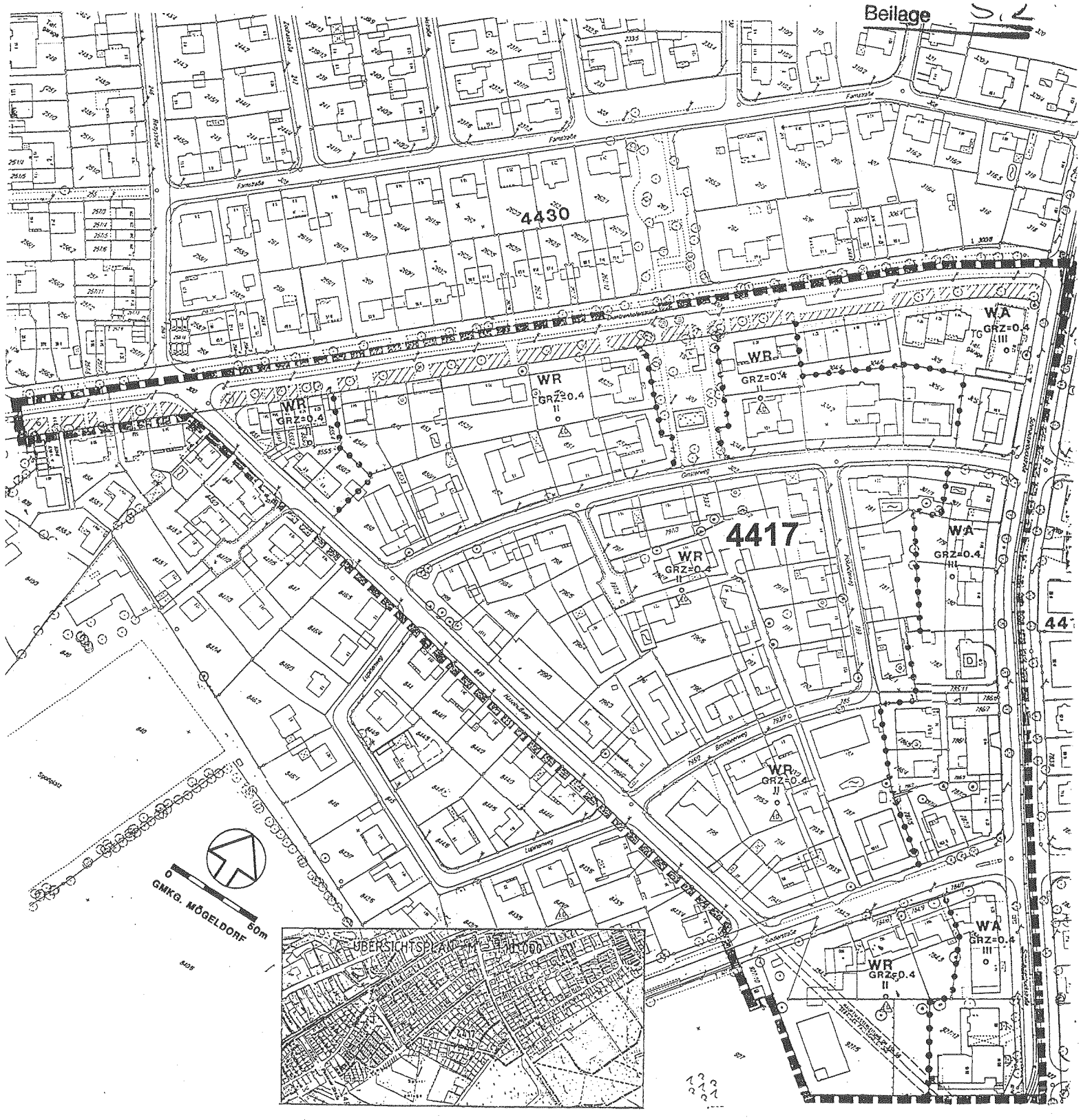
Beilage 3.2



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUGB)
- WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUGB)
- z.B. GRZ=0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE
- E/D NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ZU ERHALTENDER BAUM
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE «PARKANLAGE»
- 4,0 m / 1,0 m LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZU GUNSTEN DER EWAG
- GA FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN EINSCHLIESSLICH IHRER ZU- UND ABFAHRTEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- 17,2 VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUSNUMMER UND BESTEHENDER GESCHOSSZAHL
- DURCHFAHRT, DURCHGANG, LOGGIA, VORDÄCHER
- VORHANDENE MAUER
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 739 VORHANDENE EINFÜHRUNGEN
- 22 4 22 FLURSTÜCKSNUMMER
- MASSE IN METERN
- 10 RADIUS IN METERN
- STRASSENBEGLEITGRÜN
- VORHANDENER BAUM
- EIN- UND AUSFAHRTEN
- V VORHANDENER BAUM INNERHALB VON BAUGRENZEN DER BESEITIGT WERDEN KANN
- VORHANDENE HAUPTWASSERLEITUNG DN 550 GG STAHL DER FALLROHRLEITUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D ANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 4 ABS. 4 BAUGB)

BEBAUUNGSPLAN NR.: 4417

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER SCHMAUSENBUCK-STRASSE ZWISCHEN DIENTZENHOFER- UND SIEDLERSTRASSE, ÖSTLICH HASELNUSSWEG MIT GRÜNORDNUNG

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT AUF DER GRUNDLAGE DES VORENTWURFES DES STADTPLANUNGSAMTES VOM .

BEARBEITUNG:		
ABTEILUNG		
SACHGEBIET		
BEARBEITUNG		
ÄNDERUNGEN		
DATUM	S	ANTS LEITER

NÜRNBERG, 22.12.2003
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

BANDELLA
STADTDIREKTOR

Beilage 5.3

Entwurf

Bebauungsplan-Satzung
NR. 4417

Vom.....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom
aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 09. Juli 2003 (GVBl. S. 419),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962),

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet westlich der Schmausenbuckstraße zwischen Dientzenhoferstraße, Siedlerstraße und Haselnußweg einschließlich einer Teilfläche südlich der Siedlerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den reinen Wohngebieten sind Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die identisch mit der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ist, geringere Werte ergeben.

3. Zahl der Wohnungen

In den reinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und reinen Wohngebieten (WR) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Einfriedungen, Freischwimmbäder, Geräteschuppen, für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern und für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser und zur Ableitung von Abwasser zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

In den reinen Wohngebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Gestaltung der Dachgauben

Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung sind die Gauben mit gerader oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schleppdächer oder flach geneigte Giebeldächer ausgebildet werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

7. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet. Dies gilt auch für bauliche Anlagen im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO.

8. Lärmschutz

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen von der Schmausenbuckstraße sind an Neubauten und Bauten, die wesentlich geändert werden, Lärmschutzvorkehrungen in der Weise vorzusehen, dass Wohn- und Schlafräume sowie sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

Sind derartige Schallschutzgrundrisse nicht realisierbar oder werden trotz entsprechender Anordnung der Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten, können ausnahmsweise Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

9. Beheizung

Zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, dürfen feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt z.B. nicht Heizöl EL.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten die einfachen Bebauungspläne (übergeleitete Baulinienpläne) Nr. 1752 (festgesetzt von kgl. Reg. am 12.11.1905 Nr. 33662, genehmigt mit Ministerial-Bestätigung vom 10.01.1906 Nr. 26.438), Nr. 2921 (festgesetzt mit Regierungs-Entschließung vom 15.04.1930 Nr. 4106a 94) und Nr. 3177 (festgesetzt mit Regierungs-Entschließung vom 06.07.1936 Nr. 2610e 82) sowie Abschnitt B Sonderbestimmungen Nr. XV §§ 1 bis 4 der Ortspolizeilichen Bauvorschriften außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Beilage 5.4

Entwurf

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4417
für ein Gebiet westlich der Schmausenbuckstraße zwischen
Dientzenhoferstraße und Siedlerstraße

Allgemeines / Anlass zur Aufstellung

Der Stadtplanungsausschuss hat beschlossen, für das Gebiet westlich der Schmausenbuckstraße zwischen Dientzenhoferstraße und Siedlerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke so festzusetzen, dass der Familien-Eigenheimcharakter der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Planungsrechtliche Situation

Im Planungsbereich gelten Festsetzungen der Bebauungspläne (frühere Baulinienpläne) Nr. 1752 vom 12.11.1905 / 10.01.1906; Nr. 2921 vom 15.04.1930; Nr. 3177 vom 06.07.1937 sowie die Ortspolizeilichen Bauvorschriften Abschnitt B, Sonderbestimmungen Ziffer XV. Sie werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens aufgehoben. Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als Wohnbauflächen und sonstige Verkehrsfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB sind somit gegeben.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein gewachsenes Einfamilienhausgebiet aus verschiedenen Bauepochen in herausgehobener Wohnlage und ungewöhnlich hohem Grünbestand. Die Bebauung des Planungsbereiches ist weitgehend abgeschlossen.

Am 20.06.1996 wurde dem AfS ein umfassender Bericht über Tendenzen zur städtebaulichen Nachverdichtung in den Gebieten Erlenstegen und Mögeldorf anhand mehrerer Einzelfälle gegeben.
Gegen diese Fälle erhoben sich kritische Stimmen der Bürgervereine und Anwohner. Sie beklagten Grundstücksteilungen, Abbruch von Einfamilienheimen aus der Nachkriegszeit und Neubebauungen mit Eigentumswohnanlagen mit bis zu 16 Wohneinheiten pro Gebäude. Die daraus resultierenden Nachweise von Stellplätzen in Form von Tiefgaragen und die Vernichtung von Grünbeständen sei nicht bestandsverträglich. Auch die Umwidmung von Wohngebäuden in Bürogebäude für Dienstleistungsunternehmen bot Anlass zur Klage.
Das vorhandene Planungsrecht – in überwiegenden Fällen nicht qualifiziertes Planungsrecht im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB – reicht nicht aus, um negative Beurteilungen auszusprechen

Daraufhin beschloss der Stadtrat, für mehrere Gebiete in Erlenstegen, Mögeldorf und Ebensee mit herausragenden Wohnqualitätsmerkmalen, diese mit Mitteln der Bauleitplanung zu erhalten und langfristig abzusichern.
Diese veränderte Zielsetzung war auch bei einer deutlichen Mehrheit der Anwohner und Eigentümer in einer öffentlichen Veranstaltung konsensfähig

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass in den reinen Wohngebieten WR die offene Bauweise gilt mit der Maßgabe, dass mit Ausnahme der Bereiche, die bereits mit Hausgruppen bebaut sind, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind , dass nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, und dass in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Rechtsgrundlage für die Begrenzung der Zahl der Wohnungen bildet § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB.
Ferner bestimmt der Bebauungsplan, dass in den reinen Wohngebieten Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Ungeachtet des Ausschlusses ist die Zweckbestimmung des festgesetzten reinen Wohngebietes gewahrt.

Entlang der Schmausenbuckstraße hat sich städtebaulich eine höhere Anzahl von Vollgeschossen herausgebildet und die Nutzung der Gebäude ist vielfältiger. Um diese bestehenden Wohnqualitätsmerkmale zu sichern, wird entlang der Schmausenbuckstraße ein allgemeines Wohngebiet mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäude sollen in der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, d. h. die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation trifft der Bebauungsplan in diesen Bereichen keine Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten.

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Gartenbaubetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig, da diese Art der baulichen Nutzung den Charakter des Gebietes stark verändern würde. Zudem ist die vielfache Anfahrt mit dem Kfz dem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung wegen der damit einhergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase nicht zuträglich. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Zweckbestimmung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist gewahrt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer am Bestand orientierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ = 0,4) sind erforderlich, um den vorhandenen Familien- und Eigenheimcharakter des Bebauungsplanbereiches zu sichern. Nicht unerwähnt soll in diesem Zusammenhang bleiben, dass die bereits vorhandenen Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bestandsschutz genießen.

Es wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen in reinen Wohngebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.
Damit soll ein weiterer Eingriff in die Freiräume verhindert werden. Insbesondere dient die Festsetzung auch dazu, angesichts großzügiger Baugrenzen die großräumige Unterbauung der Grundstücke zu verhindern, da dies nicht dem Charakter des gewachsenen Gebietes entspricht.

Um eine einheitliche Gestaltung des Ortsbildes zu sichern, werden Nebenanlagen nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser, zur Ableitung von Abwasser, für die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser, Strom und Wärme sowie für Einfriedungen, Freischwimmbädern und Gartengerätehäuschen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Gestaltung der Dachgauben

Aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, sowie einer einheitlichen Dachgestaltung, sind Dachgauben gemäß § 2 Abs. 6 der Satzungstextlichen Festsetzungen auszubilden.

Abstandsflächen

Um sicherzustellen dass bei Ausnutzung der im Bebauungsplan großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt bleibt, wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sowie Art. 6 Abs. 9 BayBO Geltung haben.

Beheizung

Zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23 BauGB, dass zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden die wesentlich geändert werden, feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu zählt z.B. nicht Heizöl EL.

Eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen liegt vor, z. B. durch Umgestaltung und Umbauten im Inneren und Äußeren. Hierbei sind wesentliche Änderungen in

der Regel anzunehmen, wenn die genannten Maßnahmen einen Kostenaufwand von über 25 % des derzeitigen Sachwertes der baulichen Anlage ohne Grundstückswert erfordern.

Durch Optimierung der Energieversorgung und den Einsatz regenerativer Energien (z.B. photovoltaische und solarthermische Anlagen u.ä.) ist eine Minderung des Schadstoffausstoßes und somit auch ein Beitrag zur Luftreinhaltung zu erreichen.

Lärmschutz

Das Planungsgebiet wird auf der Ostseite von der Schmausenbuckstraße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Schmausenbuckstraße von 10500 Kfz/16 h, 6 % Nachtanteil, 5 % LKW-Anteil am Tag und 3 % LKW-Anteil in der Nacht ergeben sich erhöhte Verkehrslärmimmissionen in den angrenzenden Bereichen. Es werden hier die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 von 55 dB (A) und 45 dB (A) am Tag um bis zu 13 dB (A) und in der Nacht um bis zu 15 dB (A) überschritten.

Im Satzungstext (Ziffer 8) werden entsprechende Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie für den passiven Lärmschutz getroffen.

Ein ausreichender Lärmschutz ist gegeben, wenn die in der nachfolgend aufgeführten Tabelle angegebenen Anhaltswerte für den Innengeräuschpegel nicht überschritten werden.

Tabelle 6. Anhaltswerte für Innenschallpegel L; (Gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) (9:19), die nicht überschritten werden sollten.

Raumart	A-bewertete	
	Mittelungspegel Lm dB	mittlere Maximalpegel L max dB
1 Schlafräume nachts **)		
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30	35 bis 40
1.2 in allen übrigen Gebieten	30 bis 35	40 bis 45
2. Wohnräume		
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35	40 bis 45

2.2 in allen übrigen Gebieten	35 bis 40	45 bis 50
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2 Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Laden	40 bis 50	50 bis 60

*) Für Flugverkehrsgeräusche ist vom äquivalenten Dauerschallpegel gemäß Fluglärmgesetz bzw. von DIN 45643 auszugehen.

**) Hierbei ist von der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszugehen. Sie ist weitgehend von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Da bei Straßenverkehrsgeräuschen in der lautesten Nachtstunde erfahrungsgemäß der Mitteilungspegel um etwa 5 dB unter dem am Tage herrschenden Wert liegt, sind die Anforderungen (Schallschutzklasen) für die Raumarten 1 und 2 gleich.

Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Wohngebiet aus verschiedenen Bauepochen, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist und große Grundstücke aufweist. Die Grundstücke sind geprägt von einem hohen Grün- und Freiflächenanteil mit umfangreichem, zum Teil auch altem Gehölzbestand.
Der Bebauungsplan wurde eingeleitet, um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten. In der Vergangenheit wurden mehrere Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt, die baurechtlich zu genehmigen waren, aber den Charakter des Gebietes deutlich verändert haben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird insofern bestehendes Baurecht deutlich definiert. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB ist somit nicht erforderlich, da der Bebauungsplan bestehendes Baurecht nicht ausweitet. Ein Eingriff findet nicht statt. Die vorhandene Vegetation, insbesondere der Baumbestand wurde entsprechend den Schutzkategorien der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg erfasst, nach fachlichen Kriterien bewertet und soweit sinnvoll zum Erhalt festgesetzt.

Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist nicht erforderlich. Vor der Planentscheidung bestand im Bebauungsplangebiet bereits Baurecht in Form einfacher Bebauungspläne die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens aufgehoben werden. Es sollen auch keine, in der Anlage 1 zum

UVP-Gesetz enthaltenen Vorhaben errichtet werden. Nach den §§ 3 a – 3 f UVP-Gesetz besteht somit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Kosten

Bei Durchführung der Planung entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Nürnberg, 22.12. 2003
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor