

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4342

Eichenlöhlein, für ein Gebiet südwestlich der Kubinstraße, entlang des Gaulnhofener Grabens

Vom.....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vomaufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, S. 2, BayRS 791-1-UG),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl. S. 120),
- 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 § 5 des Gesetzes vom 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665),
- folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südwestlich der Kubinstraße, entlang des Gaulnhofener Grabens -Eichenlöhlein- wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
- 1.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf im Rahmen der Bestimmungen des § 19 BauNVO ausschließlich durch die Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätze überschritten werden.

2. **Mindestgröße der Baugrundstücke der reinen Wohngebiete**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke der reinen Wohngebiete beträgt 300 qm.

3. **Nebenanlagen, Garagen und Carports**

3.1 Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

3.2 Je Baugrundstück ist nur ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 12 qm zulässig.

4. **Anzahl der Wohnungen**

In einem Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. **Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

5.1 Ökologischer Ausbau des Gaulnhofener Grabens

Der Gaulnhofener Graben wird im Bereich des Planungsgebiets nach den Vorgaben des Gewässerpflegeplans Gaulnhofener Graben (aufgestellt 1994) ökologisch ausgebaut.

5.2 Zulässigkeit von Einfriedungen

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" sind Einfriedungen nur an der Grenze zur Wohnbaufläche zulässig. Innerhalb des Bereichs "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" sind Einfriedungen unzulässig.

5.3 Zulässigkeit baulicher Anlagen

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" sind die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen (z.B. Carports, Schuppen, Kleintierställen) sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Wegebefestigungen unzulässig.

5.4 Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (innerhalb der privaten Grünfläche am Gaulnhofener Graben)

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" ist die Anlage technischer Bauwerke zur Regenwasserrückhaltung nicht zulässig.

5.5 Lagerung organischer Materialien

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" ist die Lagerung von organischen Materialien, z.B. Laub, sowie die Anlage von Komposthaufen unzulässig.

5.6 Ausbringen von Dünger

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" ist die Ausbringung von organischem oder mineralischem Dünger unzulässig.

5.7 Mahd der nicht mit Gehölzen bepflanzten Fläche

In den festgesetzten Bereichen "private Grünfläche mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich" darf die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.

5.8 Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen innerhalb der Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Teile der festgesetzten „privaten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Vermeidung von Eingriffen“ überbaut werden, wenn nur dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht werden kann.

- 6.1 Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 6.2 Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Länge einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.
- 6.3 Aneinandergrenzende Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 6.4 Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 12 Grad auszuführen.
- 6.5 Oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen einschließlich ihrer zugehörigen Schall- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen sind unzulässig.
- 6.6 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

7. Abstandsflächen

Auf allen Bauflächen gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

8. Kanalleitungsrechte

Für die Flächenstreifen zwischen den Mittelachsen der Straßenverkehrsflächen und den Linien, die aus den Abständen von 3,00 m von den Mittelachsen der Straßenverkehrsflächen gebildet werden, sind Kanalleitungsrechte zugunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt.

§ 3

Die im Planteil festgesetzten

- öffentlichen Grünflächen mit Wasserfläche - naturbelassener Bereich - ,
- öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- zu pflanzenden heimischen großkronigen Laubbäume einschließlich der 15 m² großen Baumscheiben in befestigten Flächen

und der nach der ergänzenden Festsetzung im textlichen Teil vorzunehmende ökologische Ausbau des Gaultiner Grabens übernehmen Ausgleichsfunktion und werden nach § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet. 69,8 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den geplanten Baumaßnahmen, 30,2 % den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten der Eigentümer durchgeführt.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 4101 vom 28. Juli 1980, Amtsblatt vom 06. August 1980 S. 190, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4342 außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister