BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4537

**für ein Gebiet östlich der Kemptener Straße, südlich der Kubinstraße und nördlich
des Eichenlöhleins – Herpersdorf Süd-West**

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom
auf Grund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2, BayRS 791-1-UG),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479),
- 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 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4537

für ein Gebiet östlich der Kemptener Straße, südlich der Kubinstraße und nördlich des Eichenlöhleins – Herpersdorf Süd-West

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet östlich der Kemptener Straße, südlich der Kubinstraße und nördlich des Eichenlöhleins – Herpersdorf Süd-West wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die festgesetzten Werte der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt ist, ergibt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Abstandsflächen:

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Wohngebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO angeordnet. Dies gilt auch für Anlagen im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° bestimmt.

5.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie angrenzenden Garagen sind bei geneigten Dächern gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhen sowie einheitlich durchgehende Dachflächen einzuhalten. Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind innerhalb der Zeilen zumindest gleiche Dachneigungen einzuhalten.

5.3 Innerhalb der höchstzulässigen III- und IV- geschossigen Bebauung darf das oberste zulässige Vollgeschoss entweder als Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 50 cm oder als Terrassengeschoss errichtet werden. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen.

5.4 Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35°. 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° Neigung ist der obere Abschluss gerade auszuführen, bei steileren Dächern kann auch ein abgeschlepptes Dach ausgeführt werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

6. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme in rückwärtigen Gartenbereichen und Vorgärten auch Stellplätze, Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässig.

6.2 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

6.3 In den im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 9 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenzonen.

7. Grünordnung:

- 7.1 Zu pflanzende Laubbäume: Straßenbäume
Für die im Planteil festgesetzten Laubbäume sind heimische, standortgerechte Baumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 15 m großen Baumscheiben zu versehen.
- 7.2 Zu pflanzende Laubbäume: Obstbäume
Die im Planteil festgesetzten Obstbäume sind als Hochstämme und in standortgerechten, lokalen Sorten zu pflanzen. Die Bäume sind als Baumreihen in gleichmäßigen Abständen von 10 m zu pflanzen.
- 7.3 Zu pflanzende Laubbäume: Weiden
Die im Planteil festgesetzten Weiden sind als heimische, standortgerechte Arten (Salix alba) und als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind als Baumreihe in gleichmäßigen Abständen von 15 m zu pflanzen.
- 7.4 Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen.
- 7.5 Die Fließgewässer sind naturnah zu gestalten. Unter Erhalt der vorhandenen Ufergehölze ist für den Gaulnhofener Graben eine geschwungene Gewässerführung vorzusehen.
- 7.6 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockelleisten nicht zulässig.
- 7.7 Erforderliche Wege- und Platzbefestigungen im Bereich der Baugrundstücke sind versickerungsfähig auszubilden.
- 7.8 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.

8. Beheizung:

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d. h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister