**Bebauungsplan-Satzung**
**Nr. 4621**
**„Weißenseestraße“**
**für ein Gebiet östlich der Günthersbühler Straße und beiderseits der Weißenseestraße**

**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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S.2258), 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 Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die Entscheidung des BayVerfGH vom 09. Mai 2016, Vf. 14-VII-14 (GVBl. S. 89)

folgende

## Bebauungsplan-Satzung Nr. 4621

### § 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet östlich der Günthersbühler Straße und beiderseits der Weißenseestraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen zulässig.

1.2 Räume für freie Berufe sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geringere Werte ergeben.

## 3 Bauweise

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

## 4 Zahl der Wohnungen

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

## 5 Nebenanlagen

In den 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 nur zulässig, wenn der zu erhaltende Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## 6 Einfriedungen

Die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum sind entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden. Mauern sind unzulässig. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau sind bei Einfriedungen unzulässig.

## 7 Stellplätze und Garagen

In den reinen Wohngebieten (WR) sind Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 8 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Geltung des Art. 6 Bayerische Bauordnung angeordnet.

## 9 Gestaltung der Dachgauben

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. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

## 10 Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Hierzu zählt z.B. nicht Heizöl EL, Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch, d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

## 11 Grünordnung

11.1 Die Pflanzung standortuntypischer Zier- und Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen gilt nachfolgende Artenauswahl:

Berberitze (Berberis vulgaris)

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselstrauch (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

11.2 Zur Erhaltung festgesetzter Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

11.3 Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Hochstamm von mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden zu ersetzten. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Bei Stammumfängen über 1,50 m ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten:

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Während der Bauzeit sind die Bäume zu schützen.

11.4 Für die Entfernung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, sind Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück entsprechend Nr. 11.3 Satzung vorzunehmen.

Ist eine Ersatzpflanzung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, ist anstelle dessen eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese bemisst sich nach dem Preis der Bäume, die sonst als Ersatzpflanzung gepflanzt werden müsste (siehe oben), zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30 % des Nettoerwerbspreises.

11.5 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze und Grünflächen zu erhalten. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt oder Stockhieb von Einzelgehölzen und die Verjüngung mit standortheimischen Gehölzen. Artenauswahl siehe Nr. 11.3.

11.6 Garagenflachdächer und Flachdächer von Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Diese ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

## 12 Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und der Ruhestätten wild lebender Tiere zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten.

12.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Biotopbäume sind zwingend zu erhalten. Eingriffe in Biotopbäume sind nur unter Anmeldung bei der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beachtung des Artenschutzrechtes zulässig.

12.2 Nistkästen, die sich an zu rodenden Bäumen befinden, sind vor der Rodung zu entfernen und an geeigneter Stelle im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung wieder anzubringen. Defekte Nistkästen sind instand zu setzen bzw. durch neue Kästen zu ersetzen.

## § 3

### Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

### Schutzzone III A des Wasserwerkes Erlenstegen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III A des Wasserwerkes Erlenstegen. Innerhalb dieser Schutzzonen sind die Einschränkungen / Verbote der Schutzgebietsverordnung der Stadt Nürnberg zu beachten und die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen.

### Grunddienstbarkeit für Fl. Nr.78, Gemarkung Erlenstegen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr.78 sind mit einer Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot, Verbot Bäume zu fällen, Pflicht auf Unterpflanzung und Unterhaltung eines Flächenstreifens) zu Gunsten der angrenzenden Reichswald-Flurstücke Fl. Nr. 248/5 und Fl. Nr. 254 belastet.

## § 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4422 vom 03.07.2006 Amtsblatt S. 257 außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister