Bebauungsplan Nr. 4153,
in Kraft getreten am 25.10.1989

M 1:1000
GMKG. RÖTHENBACH B. SCHW.

AUSSER KRAFT DURCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 4498

AUSSER KRAFT DURCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 4566

AUSSER KRAFT DURCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 4441

AUSSER KRAFT DURCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 444

BEBAUUNGSPLAN NR. 4177
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
WA II O

BEBAUUNGSPLAN NR. 3751

BEBAUUNGSPLAN NR. 4164

SCHWEINAUER BUCK

MAIN - DONAU - KANAL

LÄRMSCHUTZBEBAUUNG

KLEIN-GÄRTEN

PARKPLATZ KLEINGÄRTEN

PLATZ DER DEUTSCHEN EINHEIT

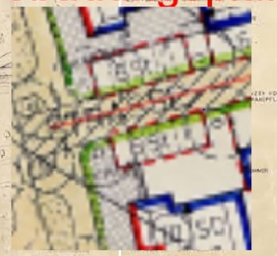
WEISSENBURGER STRASSE

RÖTHENBACHER LANDGRABEN

ca. 3 m² festgesetzte
Straßenverkehrsfläche wurden
nicht ausgebaut

Ausbau:

Bebauungsplan:



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

Nr. 4153

Die Stadt Nürnberg erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 14.06.1988 aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-1-U)

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (BayRS 1132-1-I),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I)

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet Röthenbach-Ost, südlich des Main-Donau-Kanals, östlich der Weißenburger Straße, westlich des bestehenden Kleingartengebietes und nördlich des Röthenbacher Landgrabens wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan (Beiblatt zum Bebauungsplan).

§ 2

In Ergänzung der im Planteil und im Grünordnungsplan (Beiblatt zum Bebauungsplan) getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Der Geltungsbereich, mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf, der Flächen für Versorgungsanlagen, der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die 1- und 2-geschossigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.4 Innerhalb der mit A, B, C, D begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

1.5 Die nach 1.4 zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind außerhalb der dort genannten Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb der Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

3. Bauweise:

3.1 Auf den Grundstücken mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,1 sind die Gebäude als Gartenhofhäuser mit Grenzanbau an seitliche Grundstücksgrenzen auszuführen. Der Grenzanbau an vordere und rückwärtige Grundstücksgrenzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 22 Abs. 4 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Soweit nicht die geschlossene Bauweise oder die Gartenhofbebauung gemäß 3.1 besonders festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise.

4. Abweichende Abstandsflächen:

Gegenüber der Straßenverkehrsflächen wird die Tiefe der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus der Summe des Abstandes zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze und des Abstandes der Grundstücksgrenze zur Achse der Straßenverkehrsfläche ergibt.

5. Lauben und Gartenhäuschen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Hausgärten Lauben (einschließlich Geräteraus) bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm zulässig.

Bei der max. 2-geschossigen Eigenheimbebauung sind Gartenhäuschen bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm zulässig.

Die Lauben und Gartenhäuschen dürfen eine Traufhöhe von 2,3 m nicht überschreiten.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die Dachneigung wird wie folgt bestimmt:

- für die 3- und mehrgeschossige Wohnbebauung 45°
- für die 1- und 2-geschossige Bebauung mit Satteldach mindestens 40°, höchstens 48°
- für die 4- und 5-geschossige Bebauung mit Zeltdach mindestens 40°, höchstens 45°.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstkpfeil gekennzeichnet sind, sind gleiche Dachneigung und gleiche Traufhöhe einzuhalten. Innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Gartenhofhäuser ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

7. Stellplätze:

Außerhalb der im Bereich der 3- und mehrgeschossigen Wohnbebauung besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze, Flächen für Tiefgaragen und Flächen für Garagenhäuser sind Stellplätze nicht zulässig. Stellplätze in den Tiefgaragen sind nur insoweit zulässig, als sie nicht innerhalb der Flächen für Stellplätze untergebracht werden können.

Die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Stellplätze sind mit Natursteinpflaster mit Rasenfugen zu befestigen. Sie dürfen nicht eingefriedet und gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgesperrt werden (z. B. nicht durch Ketten oder Ketten).

8. Lärmschutz:

Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen von der Weißenburger Straße, der Schweinauer Hauptstraße, der Südwesttangente und der Bahnlinie Nürnberg-München sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Dies hat durch

- die Errichtung einer geschlossenen Bebauung (Lärmschutzbebauung) mit einer Randhöhe von mindestens 4,3 m ohne Öffnungen und des festgesetzten Lärmschutzwinkels in Bereich der Weißenburger Straße,
- die Errichtung der 3-geschossigen Gemeinschafts-Garagenanlagen (Garagenhäuser),
- die Errichtung einer geschlossenen Bebauung (Lärmschutzbebauung) zur Schweinauer Hauptstraße und Südwesttangente und
- die Errichtung eines Lärmschutzwalles zur Südwesttangente

zu erfolgen.

Soweit ein Lärmschutz durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann, hat dies zusätzlich durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume und sonstiger schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf den von den Lärmquellen abgewandten Seiten der Gebäude zu erfolgen.

Soweit sich dies nicht ermöglichen läßt oder soweit trotz entsprechender Anordnung der Wohn- und Schlafräume und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den jeweils geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn zur Lärmabwehr entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

9. Beheizung:

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden.

§ 3

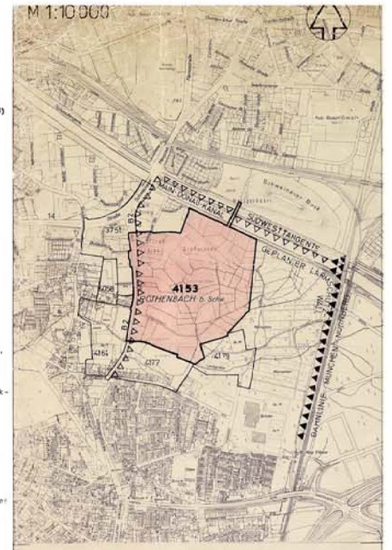
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesen Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg, [illegible]
Stadt Nürnberg

DR. PETER SCHÖNLEIN
Oberbürgermeister

SIEHE AUCH TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN!

M 1:10 000



VERFAHRENSVERMERKE

BEARBEITUNGSVERMERKE

GEMÄSS § 233 (1) BAUGESETZBUCH GELTEN DIE §§ 1, 9 UND 9a DES BUNDESBAUGESETZES

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.: 4153

RÖTHENBACH - OST

AUF DER GRUNDLAGE EINES BEBAUUNGSPLANENTWURFES DER ARCH.- GRUPPE TOPOS

GMKG. RÖTHENBACH B. SCHW.

WEITERER BESTANDTEIL DES BEB: PLANES IST DAS BEIBLATT GRÜNORDNUNGSPLAN