

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4647 „CRAMER-KLETT-PARK SÜD“**

**für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der  
Keßlerstraße, Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd**

**Vom .....**

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom  
03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März  
2020 (BGBl. S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungs-  
verordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.  
3786), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-  
schutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 18 des  
Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), 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 Natur-  
schutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. 34) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

folgende

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4647**

### **§ 1**

Für den im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten östlichen  
Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche  
der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd, 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**

- 1.1. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten  
sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. Einzelhandelsnutzungen sind nur als Läden mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m<sup>2</sup>  
zulässig.
- 1.3. Wohnungen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren  
Grundstücksfläche in Verbindung mit der im Planteil festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse  
bzw. des Staffelgeschosses gemäß Nr. 7.1.
- 2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen, durch die das  
Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten  
werden. Die Zulässigkeit der Unterbauung ist auf die im Planteil festgesetzte Fläche für

Tiefgaragen und die durch die Baugrenze bis zum 1. Obergeschoss umschlossene Fläche begrenzt.

- 2.3. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Fahrradabstellplätze und ihre Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

### **3. Abstandsflächen**

- 3.1. Die erforderliche Abstandsfläche nach Westen wird abweichend vom Bauordnungsrecht auf den Abstand der Baugrenzen zur vorhandenen Bebauung reduziert.
- 3.2. Aufenthaltsräume mit erforderlicher natürlicher Belichtung sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nach Westen hin ausgeschlossen.

### **4. Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 4.1. Auf den der privaten Grünfläche „Parkanlage“ zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nördlich und östlich der Baugrenzen für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, sind nur Nebenanlagen für die Ableitung und Speicherung von Regenwasser sowie Terrassen zulässig. Dies gilt auch für den Bereich, der mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg belastet ist und dem 3 m südlich und westlich anschließenden Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Befestigte, versiegelte Terrassen haben einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Kronentraufbereich erhaltenswerter Bäume einzuhalten.
- 4.2. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sowie für die Abfallentsorgung sind in das Gebäude zu integrieren.
- 4.3. Einfriedungen sind nicht zulässig.

### **5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

- 5.1. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl.
- 5.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Fläche sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenze für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zulässig.
- Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in den Baukörper zu integrieren.
- 5.3. Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizient von  $\alpha_{500} \geq$  bei 500 Hz).
- 5.4. Die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 90 % in das Untergeschoss oder Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

### **6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an Stätte der Leistung und nur an der Süd- und Westfassade bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses zulässig.

### **7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 7.1. Die Wandhöhe des 6. Obergeschosses wird auf 326 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Das 7. Obergeschoss ist gegenüber der äußeren Außenwand des darunterliegenden

Geschosses mindestens um das Maß seiner Höhe zurückzusetzen. Die Wandhöhe dieses Staffelgeschosses wird auf 3m als Höchstmaß festgesetzt.

- 7.2. Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad zulässig.
- 7.3. Technische Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen mindestens um 3 m von der nächsten südlichen, östlichen oder nördlichen Außenwand zurückversetzt werden, bzw. um mindestens 1,5 m von der westlichen Außenwand.

Sie dürfen die Dachhaut um maximal 1,5 m überragen. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Dachhaut sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

## **8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken ~~entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik~~ dezentral zu versickern.

## **9. Grünordnung**

### **9.1. Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren Bereiche der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen zu begrünen und zu bepflanzen. Flächen, die nur mit unterirdischen Anlagen bebaut sind, sind dabei als nicht überbaute Flächen zu betrachten.

Die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ ist wie die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene angrenzende öffentliche Grünfläche des Cramer-Klett-Parks zu nutzen und zu gestalten.

Auf der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche „Parkanlage“ sind keine Feuerwehrezufahrten oder -aufstellflächen zulässig.

### **9.2. Zu erhaltende Bäume**

Bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten und klimaangepassten Baum zu ersetzen.

### **9.3. Tiefgaragenüberdeckung**

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen.

### **9.4. Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind ab 10 m<sup>2</sup> Grundfläche vollständig zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und -austritte, Fluchtwege, technische Einrichtungen sowie Belichtungsflächen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung

herzustellen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für großflächige Glasfassaden sind ausschließlich Glastypen zulässig, die geeignet sind, Spiegelungen zu vermeiden und somit die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren.

## **11. Beheizung**

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

### **§ 3**

#### **Hinweise**

Für das Planungsgebiet wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als worst-case Betrachtung mit Datum vom 06.02.2020 erstellt. Die dementsprechend erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen sind zu beachten. Die erforderlichen CEF- und FCS- Maßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit von Fledermäusen sind Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans. Ersatzweise kann durch eine erneute saP im üblichen Jahreszeitraum der artenschutzrechtliche Ausgleichsumfang verifiziert werden.

### **§ 4**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 3421 vom 10.03.1957, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 19.08.1959 und Ministerialbeschluss vom 04.05.1959 (Nr IVB3-9110a) außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister