

## **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4637A „AVENARIUSSTRASSE OST“**

**für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste**

### **Vom**

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 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. 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 Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 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. 4637A**

#### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Rollnerstraße, Avenariusstraße, Diltheystraße und nördlich des Flurstücks Nr. 555, Gmkg. Großreuth h. d. Veste 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 Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohngebäude zulässig.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe wird die minimal sowie maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern. Als Bezugshöhe wird die neue Geländehöhe OK EG festgesetzt. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Dachaufbauten werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nummern 1 bis 3 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage /Gelände neu**

- 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude sind mit einer Länge über 50 m in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist ein Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, sofern die Baugrenze nicht straßenbegleitend ist und der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand in jedem Geschoss nicht überschreitet. Für die Balkone wird die Anwendung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet.
- 3.3. Für die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets WA wird die im Planteil festgesetzte Oberkante Erdgeschoss OK EG als neue Geländehöhe für die angrenzenden privaten Freibereiche definiert. Die OK EG darf um +/- 0,2 m von dem im Planteil festgesetzten Maß abweichen.

## **4. Tiefgaragen, Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstellräume und Technikräume nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und dem für Tiefgaragen festgesetzten Bereich zulässig.
- 4.2. Entlüftungen von Tiefgaragen müssen einen Abstand von 5 m zu Spielflächen einhalten.
- 4.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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, Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung im EG, für Gartengerätehäuser und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.
- 4.4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartengerätehäuser nur in einheitlichem Material, mit einer Grundfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Im Vorgarten sind diese Anlagen ausgeschlossen. Der Vorgarten definiert sich durch den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude. Die Bezugshöhe ist die neue Geländehöhe.
- 4.5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung nur in geschlossener Einhausung und nicht im Vorgarten zulässig.
- 4.6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Zäune nur als sichtdurchlässige Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) in einer Höhe von 1,0 m mit vor- oder hinterpflanzten Hecken ohne

durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m zulässig. Die Bezugshöhe ist die Geländehöhe der zu umgrenzenden Fläche.

## **5. Werbeanlagen**

- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in die Fassade integriert und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- 5.2. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

## **6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 6.1. Für das Allgemeine Wohngebiet WA sind Flachdächer sowie Pultdächer für Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 6.2. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachhaut zulässig. Zu den Gebäudeaußenkanten ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,2 m einzuhalten.
- 6.3. Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten die im Planteil festgesetzte maximale Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie der Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter) dienen. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Fläche für die Anlagen nach Satz 1 darf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche betragen. Für die Anlagen wird die Anwendung des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg angeordnet.

## **7. Grünordnung**

- 7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wege, Platzflächen, Müllsammelplätze und Fahrradstellplätze so anzulegen, dass die Entwässerung dieser Flächen, soweit gestalterisch und technisch möglich, in die Grün- und Pflanzbereiche erfolgt. Die durch die Überlagerung von Gehwegen mit Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen nötig werdenden gehwegbegleitenden Seitenstreifen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (Rasenpflaster, Rasengittersteine).
- 7.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Baufeld mindestens 30 m Heckenpflanzung für die Abgrenzung zwischen privaten Grünflächen und privaten Wegen der Außenanlage herzustellen. Je Meter Hecke sind mindestens 2,5 Pflanzen zu setzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 7.3. Zu pflanzende Bäume  
Die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Bäume, dies sind 19 kleinkronige Bäume und ein großkroniger Baum und die im Planteil hinweislich dargestellten zwei großkronigen Straßenbäume, sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sofern die Baumpflanzungen an den im Planteil dargestellten Stellen aus den oben genannten Gründen nicht möglich sind, müssen diese möglichst ortsnahe erfolgen. Die Anzahl der Bäume im Planteil darf nicht unterschritten werden. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

#### 7.4. Pflanzqualität/Baumscheiben

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten oder hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume sind als mindestens 3 x verschulte 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 16 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

#### 7.5. Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 10° ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von technischen Einrichtungen nach 6.3 vollständig mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 0,1 m stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

#### 7.6. Tiefgaragenüberdeckung

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m stark sein. Die intensiven Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

#### 7.7. Begrünung von Garagen-, Müll- und sonstigen Nebengebäuden

Garagen-, Müll-, sonstige Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Nebengebäude sind auf mindestens 50 % der Fassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Begrünung nach Satz 1 ist auf Dauer zu unterhalten.

Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

#### 7.8. Fassadenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge alle 2 m mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind entsprechend den in Nr. 7.7 Absatz 2 benannten Anforderungen zu gestalten. Die Begrünung nach Satz 1 ist auf Dauer zu unterhalten. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

#### 7.9. Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Erhaltung der vorhandenen Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nur erfolgen, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücke) ein langfristig vitaler und verkehrssicherer Zustand der Bäume sichergestellt werden kann. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

### 8. 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 (das heißt automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

## **9. Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

## **10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechend des Artenschutzrechts im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzt:

V 3: Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten ist der Baumbestand in der zum Erhalt von Bäumen festgesetzten Fläche zu erhalten.

V 4: Der Bestand an sieben künstlichen Nisthöhlen ist zu erhalten oder, insofern dies nicht möglich ist, in unmittelbarer Nachbarschaft umzuhängen. Interimsweise dürfen die Nistkästen an 4,0 m hohen Stangen oder an Bestandsgebäuden angebracht werden.

### **§ 3**

#### **Nachrichtliche Übernahme**

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Gebiet liegt im sogenannten mittleren Bauschutzbereich des Flughafens. Innerhalb des Schutzbereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a.

### **§ 4**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft, gleichzeitig treten der Bebauungsplan Nr. 3533 vom 11.11.1970 (Amtsblatt S. 864) mit Änderung vom 04.11.2004 (Amtsblatt S. 430) und der Bebauungsplan Nr. 4046 vom 25.08.1976 (Amtsblatt S. 141) in Teilbereichen außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister