

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe** Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Baugrenze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- IV-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- TH** Traufhöhe in Metern über Gelände als Höchstmaß (Bezugspunkt B1 bzw. B2)
- TH** Traufhöhe in Metern über NN
- Bezugspunkt 1 - Geländehöhe in m ü. NN**
- Bezugspunkt 2 - Geländehöhe in m ü. NN**
- Flächen für den Gemeindebedarf**
- Zweckbestimmung:** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Bolzplatz**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:** Verkehrsberuhigter Bereich
- G** Geh-/Radweg
- Maßzahl in Metern**
- Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Zufahrten**
- Zweckbestimmung:** Garagen
- Ga** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen (hier: geschlossener Schallschirm) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- LEK (T) 55 LEK (N) 44** Emissionskontingente in dB(A) tags (T: 06:00 bis 22:00 Uhr), nachts (N: 22:00 bis 06:00 Uhr)
- LSM** Lärmschutzmaßnahme
- Hmin. m ü. Gel.** Mindesthöhe in Metern über Gelände
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Nürnberg und der Versorgungsträger
- L** Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

- ### GRÜNORDNUNG
- Öffentliche Grünfläche**
 - Zweckbestimmung:** Gliedernder Grünzug mit Geh- und Radwegverbindung
 - Spielplatz**
 - Naturbessener Bereich**
 - Private Grünfläche**
 - Zweckbestimmung:** Dauerkleingärten
 - Fläche zum Erhol- und zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten**
 - Straßenbegleitgrün**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Fassaden, die zu begrünen sind**
 - Zu pflanzender, heimischer Laubbau- großkronig**

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlagen**

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Bausubstanz mit Hausnummer und Geschosshöhe**
- Rück- und Durchfahr-, Durchgang, Loggia, Vordächer**
- Treppe**
- Gepflanzte Bausubstanz**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen**
- Gepflanzte Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksummer**
- Gepflanzter Geh- und Radweg; gepflanzte Zufahrt**
- Wendekreis**
- Öffentliche Parkplätze**
- Krone Erdwall 2 Hmin = 3,0 m ü. Gel. (Lärmschutzwall)**
- Vorhandene Einfriedung**
- Vorhandene Mauer**
- Vorhandene Böschung**
- Lärmimmissionsort**
- Bombenrisikort**
- Feuerwehrzufahrt**
- Durchfahrt für die Feuerwehr**
- Vorhandener Baum**
- Zur Pflanzung vorgesehener Baum**

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4525

für die Gebiete zwischen Rolandstraße, Umlandstraße, Ringbahn, Horneckerweg und Kreuzstraße, beidseitig des Nordrings (ehemaliger Nordbahnhof)

Vom 18.11.2010

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 28.10.2010 auf Grund von

§ 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2365),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2005 S. 2), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66),

Art. 81 und Artikel 58 Abs. 1 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 386), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4525 für die Gebiete zwischen Rolandstraße, Umlandstraße, Ringbahn, Hornecker Weg und Kreuzstraße, beidseitig des Nordrings (ehemaliger Nordbahnhof)

- § 1**
- Für die im Planteil durch die Grenzen der beiden räumlichen Geltungsbereiche bestimmten Gebiete zwischen Rolandstraße, Umlandstraße, Nordring und Kreuzstraße, sowie Ringbahn, Hornecker Weg und Nordring (ehemaliger Nordbahnhof) 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 WA1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen der Fremdwerbung, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig; Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind als Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 1.4 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 1.5 In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 400 m² als Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe in Form eines Kiosks oder gebietsverwandten Ladens mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.6 In den Gewerbegebieten GE und GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die im Planteil entgangenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 Ausgabe 2006-12 wieder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der vorbeschriebenen DIN 45691.
- Die DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Bauordnungsbehörde sowie beim Planzustimmungsamt Nürnberg, Tillystraße 2, 91051 Nürnberg, werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.
- Hinweis: Im Rahmen der Bauverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der darstellt, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.
- 17. Auf der Gemeindebedarfsfläche sind zulässig:**
 - a) Im Norden der Fläche eine Schutthalle als Dreifachsporthalle mit Tribüne für maximal 150 Zuschauer und dazugehörigen Nebenräumen sowie Umkleekabinen;
 - b) Im Südosten der Fläche ein Kinder- und Jugendhaus;
 - c) Im Südwesten ein Bolzplatz in der Größe von ca. 15 m x 27 m.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 Auf der Gemeindebedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.3 Wird das oberste zulässige Vollgeschoss als Terrassengeschoss gemäß § 2 Nr. 6.3 der Satzung ausgeführt, so darf die Grundfläche des Terrassengeschosses maximal 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
 - 2.4 Hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhen in den Gewerbegebieten wird folgendes festgesetzt: Führt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zum nächstgelegenen Gebäudesockel, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen. Messpunkt an der Gebäudesockel ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Gebäudesockel mit dem Gelände.
- 3. Bauweise**
 - 3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge zulässig - auszuführen.
 - 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 4. Zahl der Wohnungen**

In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete WA und WA1, für die eine Geschosflächenzahl von 1,0 festgesetzt ist, sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 5. Versorgungsleitungen**

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch - BauGB).
- 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 6.1 Doppelhäuser und Hausgruppen, sowie aneinander grenzende Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
 - 6.2 Dachgärten sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnfläche von maximal 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung sind die Gärten mit gründer oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schrägschicht- oder flach geneigte Giebelstücher ausgebildet werden. Der obere Abschluss der Gärten muss mindestens einen Meter über dem First des Gebäudes enden. Dachgärten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
 - 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA1, für die drei Vollgeschosse (III) festgesetzt sind, darf das oberste zulässige Vollgeschoss entweder als Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 50 cm oder als Terrassengeschoss errichtet werden.
 - 6.4 In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig, bis zu 10 m über Gelände sind sie nur ausnahmsweise zulässig.
- 7. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 7 BayBO ist nicht anzuwenden.
- 8. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Mindestabstand von 3 m und vor Carports ein Mindestabstand von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄß § 1 ABB. 1 BAUGES. GEMÄß BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES AM 28.10.2010 GEBILDET UND GEMÄß § 3 ABB. 2 BAUGES. VOM 24.09.2010 BEI DER BEKANNTMACHUNG AM 11.11.2010 VERBÜRGENDE.**
- 2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 1 ABB. 1 BAUGES. GEMÄß BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES AM 28.10.2010 WURDE DURCHFÜHRT.**
- 3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGS-AUSSCHUSS AM 28.10.2010 GEBILDET UND GEMÄß § 3 ABB. 2 BAUGES. VOM 24.09.2010 BEI DER BEKANNTMACHUNG AM 11.11.2010 VERBÜRGENDE.**
- 4) DIESE BEBAUUNGSPLAN IST MIT BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES VOM 18.11.2010 GEMÄß § 10 ABB. 1 BAUGES. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.**

Nürnberg, 08.02.2010
STADT NÜRNBERG
R/VERTEILUNG

per Bauman
Dipl.-Ing. Wolfgang Sulamann
BEURAUER/STADTAMT

per Mayor
WIEBER
AMTLEITER

Nürnberg, 27.02.2010
STADT NÜRNBERG
R/VERTEILUNG

per Bauman
Dipl.-Ing. Wolfgang Sulamann
BEURAUER/STADTAMT

Nürnberg, 04.03.2010
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

per Mayor
WIEBER
AMTLEITER

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE GENAUIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER KARTENGRUNDLAGE SOWIE DER ÜBERENTWURFUNG AN DER VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES VORLAGEPLANES (§ 1 PLANRECHT) ÜBERNIMMT

BEARBEITUNG		NÜRNBERG, 03.02.2010	
BEREITET VON:	per Bauman	S T A D T N Ü R N B E R G	
FACHLEITER:	per Mayor	U M W E L T A M T - U M W E L T P L A N U N G	
FACHLEITER:	per Mayor	UND BODENRECHNUNG	
FACHLEITER:	per Mayor	I V:	
		per Mayor	
		WIEBER	
		AMTLEITER	

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 22.02.2009

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANES

BEARBEITUNG		NÜRNBERG, 03.02.2010	
BEREITET VON:	per Bauman	S T A D T N Ü R N B E R G	
FACHLEITER:	per Mayor	U M W E L T A M T - U M W E L T P L A N U N G	
FACHLEITER:	per Mayor	UND BODENRECHNUNG	
FACHLEITER:	per Mayor	I V:	
		per Mayor	
		WIEBER	
		AMTLEITER	

FÜR DEN PLANRECHTLICHEN UND/ODER TECHNISCHEN BEWEIS AUF DER GRUNDLAGE DES VORLAGEPLANES (§ 1 PLANRECHT)

BEARBEITUNG		NÜRNBERG, 05.02.2010	
ABTEILUNG:	per Bauman	S T A D T N Ü R N B E R G	
SACHBEZIRK:	per Bauman	STADTPLANUNGSAMT	
BEARBEITET VON:	per Bauman		
ÄNDERUNGEN:	per Bauman		
DATUM:	per Bauman		
		per Mayor	
		WIEBER	
		AMTLEITER	

STÄDTEBAULICHER VERTRAG!

Nürnberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 4525

MIT GRÜNORDNUNG FÜR DIE GEBIETE ZWISCHEN GROLANDSTRASSE, UHLANDSTRASSE, RINGBAHN, HORNECKER WEG UND KREULSTRASSE, BEIDSEITIG DES NORDRINGS (EHEMALIGER NORDBAHNHOF)

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchgehende Sockel nicht zulässig.

Bei Garagen sind Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis zu 10% auf mindestens 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen.

Vor Tiefgaragen muss die Vegetationsdicke mindestens 80 cm betragen.

Fensterlose Fassaden mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m² und die Rückseiten der Garagen, für die eine Fassadenbegrünung festgesetzt ist (nördlicher Teil des Wohngebietes WA1), sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

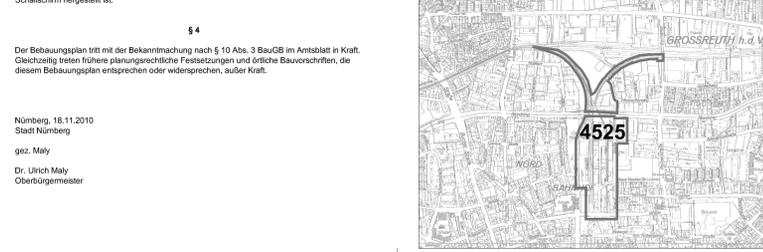
In Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur heimische standortgerechte Gehölze zulässig.

Für Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der Geh- und Radwege und in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grenze der Gewerbegebiete bzw. östlich der öffentlichen Freizeitanlagen sind standortgerechte heimische Gehölze als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm und Bäume in öffentlichen Grünflächen von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher mit einer Qualität 2cv, 60-100 cm zu verwenden.

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf im allgemeinen Wohngebiet WA1 nördlich der Kreuzstraße die Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn der geschlossene Schallschirm hergestellt ist.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Nürnberg, 18.11.2010
Stadt Nürnberg

per Mayor
Dipl.-Ing. Maly
Oberbürgermeister