

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG  
Nr. 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“**

**für ein Gebiet südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der  
Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente**

**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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 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. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

**Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 b**

**§ 1**

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie die Bepläne A-F sind Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 20)

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 20 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.2. Anlagen für kirchliche Zwecke, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

- 1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### Urbanes Gebiet (MU 1.1 - MU 5.3)

- 1.4. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2, MU 5.3 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.5. In den Gebieten MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2, MU 5.3 sind Wohnnutzungen nur außerhalb des im Plan hinweislich dargestellten Erschütterungsbereichs der U-Bahn im Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn zulässig.
- 1.6. In den Gebieten MU 2 bis MU 5.1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.7. In den Gebieten MU 1.3 bis MU 5.2 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Neuen Rothenburger Straße nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.8. Im Gebiet MU 3 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig.
- 1.9. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

- 1.10. Die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Schulen mit Anlagen für den Schul- und Vereinssport sowie einer Kindertagesstätte.
- 1.11. Die Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ dient der Unterbringung von sportlichen Zwecken dienenden Anlagen, Freiflächen für Schul- und Vereinssport, einem Funktionsgebäude sowie Stellplätzen.
- 1.12. Die Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Flächen für Versorgungsanlagen und Einrichtungen für Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangebote sowie Treffpunkten für verschiedene Personengruppen.
- 1.13. Die Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertagesstätten sowie der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen, –Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangeboten sowie Treffpunkten für verschiedene Personengruppen.
- 1.14. Ausnahmsweise zulässig sind in den Flächen für den Gemeinbedarf sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Größe den jeweils allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne von § 2 Nr. 1.10 bis 1.13 untergeordnet sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2. In den Gebieten MU 1.2 bis MU 1.4 und MU 3 bis MU 5.3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- 2.3. In den Gebieten WA 1 bis WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch

Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

- 2.4. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der zu den internen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich orientierten Gebäude darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5. Der Bezugspunkt für die EFH ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte der Längsseite des Grundstücks.
- 2.6. Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die verkehrliche Haupteerschließung des Grundstücks erfolgt.

### **3. Bauweise**

- 3.1. In den Gebieten WA 2 bis WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer max. Länge bis 70 m zulässig sind.
- 3.2. In den Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3 und im Gebiet WA 1 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.3. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind nur Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1.1 bis MU 5.3, die seitens der Neuen Rothenburger Straße erschlossen werden, muss mindestens 3,5 m betragen.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 5.3 ist zwischen den baulichen Anlagen (z. B. Keller / Tiefgarage) und der Außenwand der Tunnelbauwerke der U-Bahn ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

### **5. Abstandsflächen**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

### **6. Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 6.1. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern und für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3. Im urbanen Gebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.
- 6.4. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.
- 6.5. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind in der Fläche für Nebenanlagen nur Geräteschuppen, Pausenhofflächen, Sportflächen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung zulässig.

- 6.6. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind in den Flächen für Nebenanlagen nur Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung, Fahrradabstellplätze sowie oberirdische Stellplätze gemäß Nr. 8.2 zulässig.
- 6.7. Nur in den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 ist je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> und einer Seitenlänge von maximal 4,0 m zulässig.
- 6.8. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die maximale Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 6.9. Einfriedungen sind mit Ausnahme von § 2 Nr. 6.10 und 6.11 im Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 6.10. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind Einfriedungen nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Die Metallzäune sind ausschließlich auf der Innenseite der Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig.
- 6.11. In den Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ sind Einfriedungen nur ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ballfangzäune sind ohne Bodenfreiheit zulässig.
- 6.12. Geschlossene Sichtschutzelemente, Mauern und Wände sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- 6.13. Private Grundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen entsprechend Nr. 16.2 abgeböschert werden, Stützmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen zu diesen Seiten sind nur bei den Eigenheimgrundstücken auf dem Kamm der Böschung zulässig.

## **7. Abfallentsorgung**

- 7.1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Standorte für Wertstoffcontainer zulässig.
- 7.2. In den Gebieten WA 5, WA 7, WA 10 und WA 20 sind in max. 15 m Entfernung zur nächstmöglichen Abholstelle Abfallsammelstellen zur Abholung von Abfallbehältern vorzusehen. Die Größe der Abfallsammelstellen ist jeweils für das gesamte Baufeld zu dimensionieren.

## **8. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze**

- 8.1. In den Gebieten MU 1.3, MU 1.4, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5.1 und MU 5.2 und den Gebieten WA 1 bis WA 20 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Kindertagesstätte / Soziale Bedarfe“ sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt sind und die zulässige Grundfläche nicht überschritten wird. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig. Dabei ist ein Abstand der Tiefgaragen zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von mindestens 1 m einzuhalten.
- 8.2. In den Gebieten WA 2, WA 5, WA 11, WA 14 und WA 19 sind abweichend von Nr. 8.1 in den Flächen für Nebenanlagen auch oberirdische Stellplätze sowie Carports und Garagen zulässig.
- 8.3. In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ sind abweichend von Nr. 8.1 in den Flächen für Nebenanlagen auch oberirdische Stellplätze zulässig.

- 8.4. Die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze der Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind entweder im Erdgeschoss zur Sammelstraße A oder in den Tiefgaragen der Gebiete MU 1.3 bzw. MU 1.4 unterzubringen.
- 8.5. Die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze des Gebiets MU 5.3 sind entweder im Erdgeschoss zur Sammelstraße C oder in den Tiefgaragen der Gebiete MU 5.1 bzw. MU 5.2 unterzubringen.
- 8.6. Die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“ sind in der Tiefgarage der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ unterzubringen.
- 8.7. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat ausgenommen Nr. 8.8 und 8.9 entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436), zu erfolgen.
- 8.8. Abweichend von der StellplatzS-StS dürfen in den Gebieten WA 1 - WA 4, WA 6 - WA 10, WA 12 - WA 13, WA 15 - 18 und WA 20 und im urbanen Gebiet maximal 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze errichtet werden.
- 8.9. Abweichend von der StellplatzS-StS dürfen in der Gemeinbedarfsfläche „Bildungszentrum“ maximal 90 Kraftfahrzeugstellplätze errichtet werden.
- 8.10. In den Gebieten WA 1 - WA 4, WA 6 - WA 10, WA 12 - WA 13, WA 15 - 18 und WA 20 und urbanen Gebiet sind die notwendigen Fahrradabstellplätze entsprechend der StellplatzS-StS innerhalb der Gebäude nachzuweisen, nur maximal 20 % sind in Tiefgaragen und mindestens 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise herzustellen.
- 8.11. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind die notwendigen Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für Tretroller und motorisierte Zweiräder innerhalb der Gebäude, ebenerdig innerhalb des Baufeldes und / oder in Tiefgaragen zulässig.

## **9. Soziale Wohnraumförderung**

- 9.1. In den Gebieten WA 15 und MU 4 sind in Gebäuden 60 % der Geschossflächen für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 9.2. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 15 und MU 4 – sind in Gebäuden 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Plangebiet hergestellt oder gesichert worden ist.

## **10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**

- 10.1. Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.
- 10.2. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.
- 10.3. Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen, dürfen die Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

## 11. Werbeanlagen

- 11.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.
- 11.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses nicht zulässig.
- 11.3. 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. Werbeanlagen mit bewegten Inhalten, ruckartigen, blinkenden und flimmernden oder flackernden Animationen sowie Störer sind unzulässig. Das Abspielen von Filmen oder Filmsequenzen sowie das Verwenden von Audiomedien ist nicht gestattet.
- 11.4. Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.
- 11.5. Die Errichtung von Fahnenmasten Pylonen oder Werbestelen mit einer Höhe von mehr als 3 m Höhe ist unzulässig.

## 12. Umgang mit Niederschlagswasser

- 12.1. Durch Regenrückhaltemaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Anlage von Retentionsflächen ebenerdig bzw. auf Dachflächen oder durch Zisternen, ist für die Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mulden, Rinnen, Retentionsflächen) eine Mindestrückhaltung einzuhalten. In den Teilbaugebieten werden pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche folgende Rückhaltevolumina festgesetzt:

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Bildungszentrum	0,5	38.484	263.243	6,8
KITA/ Soz. Bed.	0,4	2.838	15.890	5,6
Soz. Bedarf	1,0	838	11.726	14,0
MU 1.1	0,7	1.052	10.310	9,8
MU 1.2	0,7	3.572	35.006	9,8
MU 1.3	0,8	1.712	19.172	11,2
MU 1.4	0,9	1.553	19.563	12,6
MU 2	1,0	866	12.120	14,0
MU 3	0,9	1.595	20.093	12,6
MU 4	0,8	2.218	24.846	11,2
MU 5.1	0,8	1.819	20.373	11,2
MU 5.2	0,7	3.366	32.989	9,8
MU 5.3	0,7	4.205	41.212	9,8
WA 1	0,5	3.207	22.446	7,0
WA 2	0,7	2.594	25.425	9,8
WA 3	0,6	928	7.799	8,4
WA 4	0,6	2.299	19.310	8,4
WA 5	0,7	1.177	11.531	9,8
WA 6	0,5	2.046	14.323	7,0
WA 7	0,5	1.921	13.448	7,0

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m²]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m² Grundstücksfläche
WA 8	0,4	925	5.178	5,6
WA 9	0,4	1.400	7.839	5,6
WA 10	0,5	1.773	12.408	7,0
WA 11	0,5	3.664	25.647	7,0
WA 12	0,5	1.153	8.073	7,0
WA 13	0,5	3.665	25.654	7,0
WA 14	0,7	633	6.202	9,8
WA 15	0,5	2.827	19.792	7,0
WA 16	0,5	3.994	27.961	7,0
WA 17	0,6	1.392	11.689	8,4
WA 18	0,5	2.361	16.526	7,0
WA 19	0,6	3.814	32.037	8,4
WA 20	0,5	1.055	7.384	7,0

- 12.2. Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen hat die Rückhaltung vollständig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu erfolgen.
- 12.3. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungsmulden oder straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen zu leiten bzw. direkt in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.
- 12.4. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

### 13. Vermeidung von Hochwasser- oder Starkregenschäden

- 13.1. Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen mindestens 15 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.
- 13.2. Straßenzugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster sind im gesamten Plangebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

### 14. Grünordnung

- 14.1. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Strauches ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

#### Zu erhaltender Baum

- 14.2. Zur Erhaltung des festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

#### Zu pflanzende Straßenbäume

- 14.3. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 14.4. Für Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume, als Alleebaum aufgeschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu verwenden.
- 14.5. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindestdiefe von 1,2 m aufweisen.

#### Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

- 14.6. Zur Schaffung strukturreicher Grünflächen sind je 200 m<sup>2</sup> begrünter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die im Plan festgesetzten Retentionsflächen. Im Bereich der Spielplatzflächen sind je 400 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume können mit Sträuchern gruppiert, als Baumreihen oder Solitär gepflanzt werden. Dabei sind mindestens zur Hälfte heimische Arten zu verwenden.

#### Neupflanzungen in privaten Grünflächen

- 14.7. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu verwenden.

#### Unterbaute Flächen

- 14.8. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> je Baum (wobei Gruppierungen möglich sind) eine mindestens 1,2 m starke Vegetationsschicht herzustellen. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

#### Versickerungsfähige Beläge

- 14.9. Ebenerdige private Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.
- 14.10. Feuerwehruzufahrten in den privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.



### Fassadenbegrünung

- 14.11. Fensterlose Fassaden von Gebäuden sind ab 5 m Länge flächig und Fassaden von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.
- 14.12. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Dachbegrünung

- 14.13. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung bis zu 15° ausgeführt sind, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (standortgerechte Sedum-/Gräser-/Kräutermischung und/oder Stauden) ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.
- 14.14. Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein.
- 14.15. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z.B. Aufständerrung, Südausrichtung).

### Geh- und Radwege in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“

- 14.16. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind entsprechend der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung die Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radwegeverkehr in der festgesetzten Breite herzustellen.

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

- 15.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen -als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Maßnahmenkonzept zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

### FCS 1: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen

Für 14 Feldlerchen-Brutpaare werden auf den nebeneinander liegenden städtischen Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf Ackerbrachen entwickelt und unterhalten.

### FCS 2: Anlage von Mulden und Ackerbrachen in der Feldflur

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten von 2 Kiebitz-Brutpaaren und eines möglichen Wachtelkönig-Brutpaars sind auf den Flurstücken Nr. 981, 1041, 1066 Gmkg. Neunhof auf insgesamt mindestens 4 ha Extensivacker, Ackerbrache und/oder extensive Grünlandflächen mit mindestens 2 flach ausgebildeten Mulden (Größe jeweils ca. 2.500 m<sup>2</sup>, max. Böschungsneigung 1:10, Tiefe bis 0,5 m) herzustellen.

### FCS 3: Optimierung/Herstellung einer Fläche für Zauneidechsen

Auf den Flurstücken mit den Nrn. 553 Gmkg. Katzwang und 212 Gmkg. Kornburg ist im Umfang von mind. 2.500 m<sup>2</sup> Fläche extensiv genutztes Grünland anzulegen bzw. aufzuwerten und auf bis zu 20 % dieser Fläche Sträucher anzupflanzen. Zusätzlich sind verteilt auf diesen Flächen zwei Reptilienmeiler in Bodenvertiefungen (Grundfläche ca. 3,0 m x 3,0 m, Tiefe ca. 0,6 m) mit ca. 7 t kalkarmen Steinmaterial und mit Einbau von Wurzelstöcken als hohlraumreiche Sonn- und Versteckplätze anzulegen. Um die Meiler ist Sand als Eiablageplatz in einer Mächtigkeit von 0,2 m und auf 50 m<sup>2</sup> Fläche anzudecken. Weitere vier Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnplätze zu verteilen.

- 15.2. Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

#### Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

## **16. Immissionsschutz**

### **Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm**

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 16.1. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ LSW (Lärmschutzbebauung/-wand) ist ein insgesamt geschlossener Schallschirm für die dahinterliegende Bebauung herzustellen. In den Baugebieten ist eine geschlossene Lärmschutzbebauung in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse zu errichten. In den Gebieten WA 1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4, MU 3, MU 4, MU 5.1 und MU 5.2 ist alternativ ersatzweise eine Lärmschutzwand auf maximal 50 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge und in mindestens 12 m Höhe zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist eine Lärmschutzwand mit Lärmschutzschleuse in mindestens 12 m Höhe über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Die Lärmschutzbebauung bzw. -wand hat den Anforderungen der ZTV-Lsw 06<sup>1</sup> zu entsprechen.

Für die genannten Lärmschutzbebauungen/-wände sind folgende akustische Eigenschaften nachzuweisen: Absorptionsgruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

- 16.2. Die gemäß § 2 Nr. 16.1 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialien herzustellen.
- 16.3. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den hinter den Lärmschutzmaßnahmen gemäß Nr. 16.1 liegenden Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung im Rohbau mit Fenstern mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist. Im Rahmen der abschnittsweisen Realisierung können die östlich des Bildungszentrums gelegenen Baugebiete auch ohne die nördlich und westlich des Bildungszentrums gelegene Schallschutzbebauung (WA 1, MU 1.1., MU 1.2., MU 1.3., MU 2, Gemeinbedarfsfläche „Soziale Bedarfe“ und dazwischen liegenden

---

<sup>1</sup> Die ZTV-Lsw 06 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden.

Lärmschutzwänden realisiert werden, und die westlich der Bildungszentrums gelegenen Baugebiete können ohne die östlich der Bildungszentrums gelegene Schallschutzbebauung (MU 3, MU 4, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3) und dazwischen liegende Lärmschutzwände realisiert werden.

Grundrissorientierung

- 16.4. Entlang der Neuen Rothenburger Straße sind in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3 und der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Bedarfe“, sowie gegenüber der Südwesttangente im Gebiet WA 1 Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht im Bereich der Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befindet.

Passiver Lärmschutz

- 16.5. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im Sinne der DIN 4109<sup>21</sup> „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß Planteil, Beipläne A und B, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
- 16.6. Die im Bebauungsplan, Beiplan A, dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude bei einer ausschließlichen Nutzung am Tag (z.B. Unterrichtsräume oder Büros) und die im Beiplan B dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für Gebäude mit einer Nutzung am Tag und in der Nacht (z.B. Wohnungen mit Wohn- und Schlafzimmern) sind Grundlage für die folgenden Festsetzungen von baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Innenräume.
- 16.7. Die sich aus den im Bebauungsplan, Beipläne A und B, dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Abschnitt 7.1 bis 7.3 sind sicherzustellen.

<b>Anforderung gem. DIN 4109</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.</b>	<b>Für Büroräume und ähnliches (z.B. Unterrichtsräume)</b>
gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß R' <sub>w,ges</sub> in dB	La =30	La =35

Bauabschnitt Bildungszentrum

- 16.8. Sofern das Bildungszentrum vor der Fertigstellung des aktiven Lärmschutzes gemäß Nr. 16.1. bis 16.2 errichtet werden soll, sind für die Ermittlung des passiven Schallschutzes gemäß Nr. 16.5 bis 16.7 die im Planteil, Beiplan C, bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen.

<sup>2</sup> Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

- 16.9. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a \geq 62$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 49$  dB(A) bzw. von tags  $\geq 59$  dB(A) jeweils außen vor dem Fenster) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 61 dB(A), z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

### Außenwohnbereiche

- 16.10. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) sind so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen u.Ä.), so abzuschirmen, dass dort ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

### Sportlärm

- 16.11. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes „Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig. Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen, z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

### Tiefgaragen

- 16.12. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und hochschallabsorbierend auszuführen. Deren Regenrinnen sowie Tore sind, dem Stand der Lärmreduzierungs- und -minderungs-technik entsprechend, lärmarm herzustellen. Die Notausgänge der Tiefgaragen sind ebenfalls in die Gebäude zu integrieren.

## **Schutz vor Immissionen – Erschütterungen**

- 16.13. In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungswirkungen des unterirdischen Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150<sup>3</sup> Teil 2, Ausgabe Juni 1999, eingehalten werden.
- 16.14. In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 5.2 und MU 5.3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998, zuletzt geändert am 01.06.2017, vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden.
- 16.15. In den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 5.3 sind bauliche Anlagen / Gebäude über den Tunnelbauwerken der U-Bahn lastenfrei zugründen. Die maximale Last auf den Tunnelbauwerken der U-Bahn ist auf 120 kN/m<sup>2</sup> begrenzt.

---

<sup>3</sup> Die DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden.

## 17. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 17.1. Das Gelände der Baugrundstücke ist an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.
- 17.2. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist das Gelände von Baugrundstücken im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

## 18. Beheizung

Im Plangebiet dürfen zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

## 19. Versorgungsleitungen / Anlagen

- 19.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.
- 19.2. Trafoanlagen sind außer auf den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standorten nur in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, dort jedoch nicht entlang der nördlichen Baugrenze zulässig.

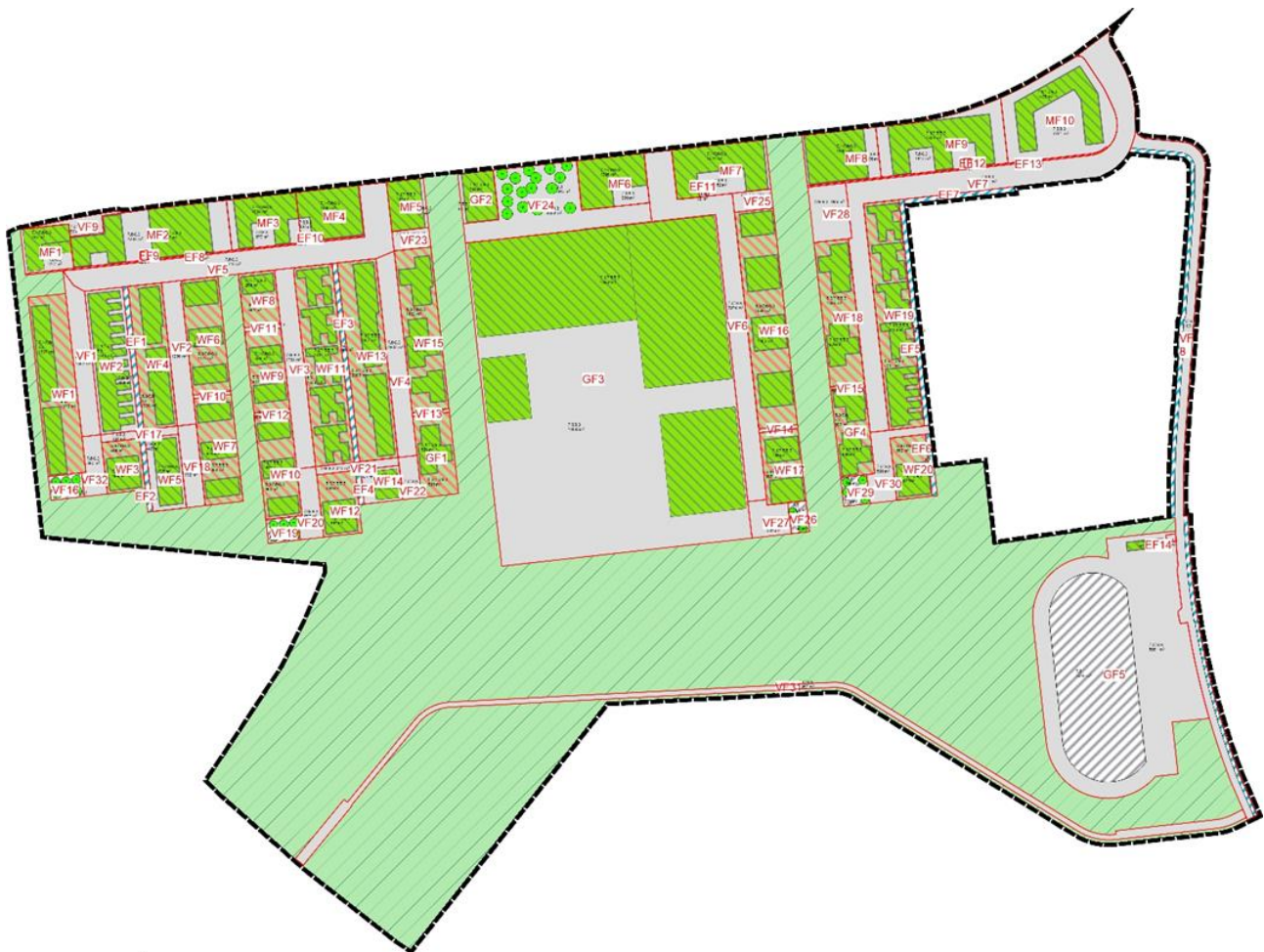
## § 3 Rechtssichere Zuordnung

1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB folgende ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto festgesetzt:

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wertpunkte gesamt
Werttyp	Wertstufe	Fläche	Werttyp	Wertstufe	Fläche	
<b>Gemarkung Neunhof Fl.Nr. 1077</b>						<b>1.380,90</b>
TF1: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	1.282	TF1: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	1.282	
TF2: Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.393	TF2: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,7	3.393	
TF3: Intensive Wiese (9.8)	0,4	1.815	TF3: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.815	
TF4: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.950	TF4: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.950	
<b>Gemarkung Neunhof Fl.Nr. 1084/2</b>						<b>1.176,00</b>
TF1: Heimische, standortgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	695	TF1: Heimische, standortgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	695	
TF2: 13d-Feuchtwiese (9.1)	0,9	3.715	TF1: 13d- Feuchtwiese (9.1)	0,9	3.715	
TF3: ext. Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	5.880	TF1: 13d- Feuchtwiese (9.1)	0,7	2.534	
			TF2: Röhrichte, Riede, Hochstauden (6.3)	0,7	3.346	
<b>Gemarkung Neunhof, Fl.Nr. 492</b>						<b>306,00</b>
Intensive Äcker (9.13)	0,3	1.020	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	1.020	

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wertpunkte gesamt
Werttyp	Wertstufe	Fläche	Werttyp	Wertstufe	Fläche	
<b>Gemarkung Neunhof, Fl.Nr. 891</b>						
TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	2.084	TF1: Heimische, standortsangepasste Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	2.084	203,60
TF2: Wiesenbrache (9.5)	0,6	2.036	TF2: Röhrichte, Riede, Hochstauden (6.3)	0,7	2.036	
<b>Gemarkung Boxdorf, Fl.Nr. 278</b>						
TF1: Heimische, standortsgerechte Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	1.817	TF1: Heimische, standortsangepasste Ufergehölzsäume (2.1)	0,8	1.817	2.370,60
TF2: Intens. Wiese (9.8)	0,4	11.853	TF2: Ext. Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	11.853	
<b>Gemarkung Laufamholz, Fl.Nr. 325/1</b>						
Naturferne Nadelholzforste (3.8)	0,3	1.167	Forstw. Gepr. Wald mit hohem Laubholzanteil (3.3)	0,8	1.167	583,50
<b>Gesamt</b>						<b>6.021</b>

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Verkehrs- und Entsorgungsflächen und den Baugebieten im Plangebiet zugeordnet. Die nach dem Planteil zu pflanzenden Straßenbäume sind Straßenbestandteil und nicht Teil des nach den folgenden Absätzen zugeordneten Ausgleichs.



2. Die Flächen und Maßnahmen werden den Verkehrsflächen (VF 1-15 und 17-32) mit einem Anteil von 35,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

<b>VF 1</b>	<b>VF 2</b>	<b>VF 3</b>	<b>VF 4</b>	<b>VF 5</b>	<b>VF 6</b>	<b>VF 7</b>	<b>VF 8</b>	<b>VF 9</b>	<b>VF 10</b>	<b>VF 11</b>
1,2 %	1,2 %	2,4 %	2,0 %	4,2 %	3,5 %	5,2 %	3,6 %	0,2 %	0,06 %	0,08 %
<b>VF 12</b>	<b>VF 13</b>	<b>VF 14</b>	<b>VF 15</b>	<b>VF 17</b>	<b>VF 18</b>	<b>VF 19</b>	<b>VF 20</b>	<b>VF 21</b>	<b>VF 22</b>	<b>VF 23</b>
0,08 %	0,08 %	0,06 %	0,05 %	0,3 %	0,6 %	0,1 %	0,9 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %
<b>VF 24</b>	<b>VF 25</b>	<b>VF 26</b>	<b>VF 27</b>	<b>VF 28</b>	<b>VF 29</b>	<b>VF 30</b>	<b>VF 31</b>	<b>VF 32</b>		
2,2 %	0,3 %	0,2 %	0,8 %	0,9 %	0,07 %	0,8 %	2,9 %	0,5 %		

Ausgenommen ist die Verkehrsfläche V16, auf welcher die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich selbst ausgeglichen werden.

3. Die Flächen und Maßnahmen werden den Ver- und Entsorgungsflächen (EF 8-14) mit einem Anteil von 0,6 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

<b>EF 8</b>	<b>EF 9</b>	<b>EF 10</b>	<b>EF 11</b>	<b>EF 12</b>	<b>EF 13</b>	<b>EF 14</b>
0,25 %	0,03 %	0,04 %	0,03 %	0,03 %	0,19 %	0,03 %

Ausgenommen sind die Ver- und Entsorgungsflächen EF 1-7 auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche selbst ausgeglichen werden.

4. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Wohngebieten (WF 1-20) mit einem Anteil von 16,9 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

<b>WF 1</b>	<b>WF 2</b>	<b>WF 3</b>	<b>WF 4</b>	<b>WF 5</b>	<b>WF 6</b>	<b>WF 7</b>	<b>WF 8</b>	<b>WF 9</b>	<b>WF 10</b>
1,0 %	0,7 %	0,3 %	0,7 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	0,4 %	0,7 %	1,2 %
<b>WF 11</b>	<b>WF 12</b>	<b>WF 13</b>	<b>WF 14</b>	<b>WF 15</b>	<b>WF 16</b>	<b>WF 17</b>	<b>WF 18</b>	<b>WF 19</b>	<b>WF 20</b>
2,4 %	0,8 %	2,4 %	0,5 %	1,1 %	0,8 %	0,5 %	0,7 %	1,1 %	0,2 %

5. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Mischgebieten (MF 1-10) mit einem Anteil von 7,3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

<b>MF 1</b>	<b>MF 2</b>	<b>MF 3</b>	<b>MF 4</b>	<b>MF 5</b>	<b>MF 6</b>	<b>MF 7</b>	<b>MF 8</b>	<b>MF 9</b>	<b>MF 10</b>
0,8 %	1,0 %	0,6 %	0,4 %	0,02 %	0,2 %	0,4 %	0,3 %	1,2 %	2,4 %

6. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Gemeinbedarfsflächen (GF 1-3 und 5) mit einem Anteil von 40,2 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

<b>GF 1</b>	<b>GF 2</b>	<b>GF 3</b>	<b>GF 4</b>
0,3 %	0,05 %	21,2 %	18,6 %

Ausgenommen ist die Gemeinbedarfsfläche GF 4 auf welcher die Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst ausgeglichen werden.

7. Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbeitragsS - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitrags-satzung - EBS).

## **§ 4**

### **Befristete und bedingte Zulässigkeit**

1. Bis zur Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße erfolgt die Erschließung der Gebiete WA 16 und WA 17, der Gebiete MU 3 und MU 4 sowie der Flächen für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Soziale Bedarfe“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße gemäß Beiplan D.
2. Nachdem die Erschließung über die Neue Rothenburger Straße hergestellt ist, erfolgt die Erschließung oben genannter Gebiete gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil.
3. In den Gebieten WA 1 - WA 15, in den Gebieten MU 1.1 bis MU 2 sowie in der westlichen Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Soziale Bedarfe“ ist die Nutzungsaufnahme erst zulässig, wenn die Erschließung über die Neue Rothenburger Straße hergestellt ist und die Lärmschutzmaßnahmen an der Südwesttangente gemäß des Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ vollständig errichtet sind.
4. Die im Planteil Beiplan E zeitlich begrenzt festgesetzten Retentionsflächen dienen der provisorischen Erschließung hinsichtlich der Entwässerung der Oberflächenwässer der Baugebiete und Verkehrsflächen bis zur Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsflächen im Rahmen der gesamten Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und deren Erschließung.
5. Bis zum in Kraft treten des Bebauungsplans 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ erfolgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Geltungsbereichs des 4445 b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße gemäß Beiplan F. Anschließend erfolgt die Erschließung dieser landwirtschaftlichen Flächen über die Neue Uffenheimer Straße, sowie einen im Bebauungsplan 4445 c „Tiefes Feld Landschaftspark“ südlich der landwirtschaftlichen Flächen festzusetzenden Erschließungsweg.

## **§ 5**

### **Hinweise**

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden (Begründung: gemäß geotechnischem Gutachten/ Baugrundgutachten). Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen. Bei Nähe zu Retentionsflächen ist ein ausreichendes Abdichtungskonzept vorzusehen. (In Begründung Karte mit MHW mit Text: Die MHW-Niveaus beruhen auf großräumig interpolierten Meßwerten und ersetzen keine standortbezogene Ableitung eines Bemessungswasserstandes (BWS, BHWS) durch einen Gutachter).

## **§ 6**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister